DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL ("MAB"), SEGMENTO DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO ("MAB-SOCIMI" o el "Mercado") DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.



Julio 2018

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el "**Documento Informativo**" o el "**DIIM**"), en su segmento de Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones de Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, SOCIMI, S.A. (la "**Compañía**", la "**Sociedad**", el "**Emisor**" o "**EXCEM SIR**") de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Circular del MAB 9/2017**"), designándose a VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado ("**VGM**" o el "**Asesor Registrado**"), en cumplimiento de lo establecido en la Circular 9/2017, y la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (la "**Circular del MAB 16/2016**").

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**") han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del N.I.F. n° B-86790110, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016 antes citada,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular del MAB 9/2017.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse al segmento de MAB-SOCIMI, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

1. RESUMEN 6

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO. ... 17

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante. 17

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 17

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, …) y objeto social 18

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes. 19

2.4.1. Evolución histórica del capital social de EXCEM SIR. 19

2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad. 25

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI. 27

2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. 27

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. 27

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. 57

2.6.3. Información fiscal. 57

2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. 70

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. 72

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor. 75

2.7.1. Estrategia. 75

2.7.2. Ventajas competitivas. 76

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor. 77

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares. 77

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos …). 77

2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor. 78

2.12. Información financiera. 78

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. 78
2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. 86
2.12.3. Descripción de la política de dividendos. 86
2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor. 86
2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo. 87
2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse. 93
2.14.1. Principales inversiones del Emisor. 93
2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. 95
2.15. Información relativa a operaciones vinculadas. 97
2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. 99
2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. 99
2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica. 103
2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones. 103
2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. 104
2.16.5. Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones. 104
2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. 104
2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración. 104
2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa

bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas. 107
2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. 109
2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica 110
2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social. 110
2.20. Declaración sobre el capital circulante. 111
2.21. Declaración sobre la estructura organizativa. 112
2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta. 112
2.23. Factores de riesgo. 112
2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Compañía. 113
2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad. 115
2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Compañía. 117
2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario. 120
2.23.5. Riesgos fiscales. 122
2.23.6. Riesgos sobre las acciones del Emisor. 124

3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES 127
3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación. 127
3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado. 127
3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional. 128
3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI. 133
3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto. 133
3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI. 136
3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los

pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad. 137

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General. 139

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función. 141

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS. **143**

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES. **144**

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor. 144

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. 144

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB. 145

ANEXO I. Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

ANEXO II. Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio 2016 y del ejercicio 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría.

ANEXO III. Estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad del periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.

ANEXO IV. Informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad realizado por Grant Thornton Advisory, S.L.P.

ANEXO V. Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizado por Tasvalor, S.A.

ANEXO VI. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

1. RESUMEN.

INTRODUCCIÓN Y ADVERTENCIAS

El presente resumen del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil de Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial SOCIMI, S.A., en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario está dividido en cuatro apartados (Introducción y advertencias, Emisor, Valores, y Riesgos).

En este sentido, debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al DIIM y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

Tal como se indica en el apartado 2.1 de este Documento Informativo, D. David Hatchwell Altaras, en su condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, asume la responsabilidad del presente Documento Informativo, y declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

EMISOR

Identificación completa de la Sociedad.

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

La Sociedad es de nacionalidad española, su forma jurídica es de Sociedad Anónima y prevé tener sus acciones incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, rigiéndose, en consecuencia, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("**LSC**"), así como por la normativa del Mercado de Valores y del Mercado Alternativo Bursátil.

La Sociedad fue constituida bajo la denominación de Excem Capital Partners, S.L., con carácter unipersonal, mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, con fecha 16 de noviembre de 2015, número 4292 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 27 de enero de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34291, folio 122, sección 8, Hoja M-616889 e inscripción 1. El 27 de febrero de 2018, la Junta General Extraordinaria de accionistas adoptó la decisión de cambiar la denominación social por la actual, Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, SOCIMI, S.A.

Breve descripción del negocio de la compañía y su estrategia.

EXCEM SIR es una sociedad patrimonialista cuya actividad principal es la inversión en inmuebles urbanos de calificación residencial (viviendas individuales, plantas segregables, y edificios) que, tras su reforma y decoración, estén destinados al arrendamiento de sus habitaciones a estudiantes y jóvenes profesionales (que tienen derecho al uso compartido de las zonas comunes), con el objetivo de incrementar, mediante una gestión integral activa, profesional y de valor añadido, las rentas de los alquileres y mejorar la rentabilidad de los activos.

Para poder acometer las inversiones inmobiliarias previstas en su objeto social, desde el 17 de agosto de 2016, EXCEM SIR ha realizado diferentes ampliaciones de capital y ha suscrito 28 préstamos hipotecarios a largo plazo, tal y como se detalla en los apartados 2.4.1. y 2.4.2 del presente Documento Informativo.

Hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha adquirido en Madrid 28 viviendas que cuentan con 181 habitaciones para ser alquiladas:

Dirección Vivienda (Madrid)	Habitación	M2*	Ocupación**	Valoración(€)***	Renta Bruta s/ Valoración****
C/ Ronda de Valencia 8, planta 2ª, puerta I	6	141	100%	532.391	6,04%
C/ Rey Francisco 10, planta 5ª, puerta Dcha.	6	213	100%	754.303	4,45%
C/ Aviación Española 12, planta 2ª, puerta B	7	154	100%	791.891	5,41%
C/ Vallehermoso 69, planta 1ª, puerta D	6	192	100%	727.947	4,73%
C/ San Bernardo 10, planta 1ª, puerta Izda.	9	233	100%	1.089.422	5,55%
C/ Hermosilla 118, planta 1ª, puerta Izda.	6	158	83%	718.984	3,11%
C/ Cardenal Cisneros 86, planta 2ª, puerta A	7	196	100%	887.981	4,39%
C/ Alcalá 182, Planta 3ª, puerta Izda.	7	178	100%	875.861	4,92%
C/ San Bernardo 97-99, planta 2ª, puerta K	6	152	100%	731.736	5,41%
C/ Hilarión Eslava 58, planta 2ª, puerta Dcha.	7	206	86%	887.225	3,73%
C/ Jorge Juan 82, planta 2ª, puerta 6	6	145	100%	687.095	5,80%
C/ D. Ramón de la Cruz 100, planta 1ª, puerta A	6	127	100%	727.693	4,63%
C/ Doctor Esquerdo 20, planta 1ª, puerta Izda.	7	166	71%	837.476	3,77%
C/ Andrés Mellado 67 planta 5ª, puerta Dcha.	6	144	100%	743.295	4,42%
C/ Donoso Cortés 86, planta 1ª, puerta Izda.	6	138	100%	779.637	4,10%
C/ Francisco Silvela 69, planta 2ª, puerta C	8	212	100%	1.040.188	4,41%
C/ Maudes 50, planta 1ª, puerta A	6	111	100%	640.605	5,39%
C/ Colegiata 11, planta 3ª, puerta B	9	275	100%	1.090.956	4,85%
C/ San Bernardo 124, planta 2ª, puerta Izda.	6	165	100%	701.464	5,47%
C/ Bailén 49, planta 2ª, puerta Dcha.	7	181	86%	824.964	4,13%
C/ Bordadores 4, planta 2ª, puerta Dcha.	5	123	100%	608.600	5,52%
C/ Conde Romanones 13, planta 1ª, puerta Izda.	7	207	100%	787.197	4,90%
C/ Fucar 22, planta 1ª, puerta Dcha.	5	144	100%	600.337	4,70%
C/ Colegiata 9, planta 1ª, puerta Izda.	6	174	100%	656.527	5,05%

C/ Joaquín María López 23, planta 2ª, puerta D	6	159	100%	726.980	4,99%
C/ General Moscardó 26, planta 1ª, puerta 3	6	171	100%	741.416	4,67%
C/ Ferraz 69, planta 1ª, puerta Izda.*****	6	146	67%	755.695	3,01%
C/ Ventura Rodríguez 11, planta 1ª, puerta Izda.	6	191	100%	994.418	4,12%

(*) Superficie construida (incluyendo parte proporcional de zonas comunes) comprobada según informe de Tasvalor a 22 de febrero de 2018; (**) Calculado como el número de habitaciones alquiladas a 31 de marzo de 2018 sobre el total de habitaciones en cada piso o 100% en caso de comercialización en exclusiva de un piso con Uniplaces; (***) Según informe de Tasvalor a 22 de febrero de 2018; (****) Calculado como la renta bruta anual por piso (considerando para cada piso la renta mensual de las habitaciones alquiladas a 31 de marzo de 2018 durante un periodo de 11 meses con un factor corrector del 90% o si a marzo de 2018 aplica a un piso los ingresos mensuales garantizados por Uniplaces, que se indican en este apartado 2.6.1 del Documento Informativo) sobre la valoración del piso; (*****) Se comercializa desde el 1/3/2018

La Sociedad firmó con fecha 27 de marzo de 2018 un contrato de arras penitenciales con los propietarios del edificio situado en la calle Doctor Cortezo 15 de Madrid, en virtud del cual las partes se comprometen a formalizar la compraventa de dicho inmueble por 7.500.000 euros, en los términos descritos en los apartados 2.4.2 y 2.14.2 del presente Documento Informativo.

La gestión ordinaria de la Compañía, tanto la corporativa como de inversión, está delegada en Excem Management, S.L. ("**EXCEM MANAGEMENT**" o la "**Gestora**"), en virtud del contrato de prestación de servicios suscrito por las partes el 29 de septiembre de 2016, que posteriormente fue novado con fecha 27 de septiembre de 2017 y fecha de 10 de mayo de 2018 (el "**Contrato de Gestión Integral**"). La Gestora puede comercializar y operar los inmuebles de la Sociedad bien directamente (con su propia marca comercial "HOMIII" y portal online www.homiii.com) o mediante la subcontratación de otras empresas especializadas. Las principales características de dicho contrato están detalladas en el apartado 2.6.1 siguiente.

La estrategia de EXCEM SIR está basada principalmente en:

- La adquisición de inmuebles urbanos de calificación residencial que estén ubicados en Madrid, Barcelona o cualquiera de las principales ciudades españolas y, en particular, en zonas céntricas.

- La generación de valor añadido en los inmuebles adquiridos mediante su reforma y decoración, para poder proceder, mediante una gestión integral activa, profesional y de valor añadido por la Gestora, al alquiler de sus habitaciones con el objetivo de poder alcanzar una rentabilidad bruta en cada activo entre el 4% y 6%, calculada como los ingresos brutos por arrendamiento del inmueble sobre la inversión realizada en el mismo (considerando el precio, impuestos y gastos asociados a la adquisición, así como la reforma y compra de mobiliario llevada a cabo).

- El alquiler de la habitaciones mediante un contrato de arrendamiento inmobiliario por tiempo determinado que se rija por lo dispuesto en la Ley 20/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, al tratarse de un arrendamiento destinado a satisfacer la necesidad de vivienda del inquilino.

- Un endeudamiento máximo total de toda la cartera de la Sociedad, así como de cada uno de sus activos considerados individualmente, no superior a un ratio *loan to GAV* del 70%.

- La posibilidad de venta puntual de los inmuebles una vez cumplido el periodo mínimo de tres años de conformidad con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, posteriormente modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre ("**Ley de SOCIMI**"), o la disolución de la Sociedad a partir del séptimo aniversario desde la constitución de la Sociedad, según lo que acuerden los accionistas llegado el momento en función de la evaluación continuada del Emisor, así como del presente y futuro de los inmuebles en su cartera.

Composición del Consejo de Administración y principales directivos.

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en el artículo 23 de los Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo. A fecha del presente Documento Informativo, la composición del Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

Consejero	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento
D. David Hatchwell Altaras	Presidente	Dominical	29 de septiembre de 2016
D. Mauricio Botton Carasso	Vocal	Dominical	31 de mayo de 2017
D. Philip Hatchwell Altaras	Vocal	Dominical	29 de septiembre de 2016
D. David Vega Sánchez	Vocal	Dominical	27 de febrero de 2018
D. Antonio González-Noain Rodrigálvarez	Vocal	Dominical	27 de febrero de 2018
D. Miguel Ángel Luna Mansilla	Vocal	Independiente	27 de febrero de 2018
D. Guillermo Massó López	Vocal	Dominical	18 de abril de 2018
D. José Manuel Ballesteros Pozanco(1)	Secretario no consejero	n.a.	29 de septiembre de 2016

(1) Ostentó el cargo de consejero de la Sociedad hasta el 18 de abril de 2018

Auditor de cuentas.

Las cuentas anuales abreviadas de EXCEM SIR correspondientes a los ejercicios 2016 y 2017 han sido auditadas por Ernst & Young, S.L. ("**EY**"), sociedad domiciliada en calle Raimundo Fernández Villaverde, 65 Madrid, con C.I.F. B78970506, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.749, Libro 0, Folio 215, Sección 8ª Hoja M-23123 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530. Asimismo, EY también ha realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados de EXCEM SIR correspondientes al periodo de tres meses finalizado el día 31 de marzo de 2018.

Información financiera histórica.

Activo (€)	31-12-2015(*)	31-12-2016(**)	31-12-2017(**)
Activo No Corriente	**-**	**5.769.110**	**14.014.916**
Inversiones inmobiliarias netas	-	5.769.110	14.013.916
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	1.000

Activo Corriente	**2.992**	**381.022**	**1.262.111**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	20.168	13.382
Inversiones financieras a corto plazo	-	10.270	26.961
Periodificaciones a corto plazo	-	14.450	27.656
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.992	336.134	1.194.112
Total Activo	**2.992**	**6.150.132**	**15.277.027**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2015(*)	31-12-2016(**)	31-12-2017(**)
Patrimonio Neto	**2.992**	**5.188.004**	**7.051.450**
Fondos propios	2.992	5.188.004	7.051.450
Pasivo No Corriente	**-**	**841.513**	**7.737.790**
Deudas a largo plazo	-	841.513	7.737.790
Pasivo Corriente	**-**	**120.615**	**487.787**
Provisiones a corto plazo	-	-	9.753
Deudas a corto plazo	-	93.193	431.113
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	27.422	46.921
Total Pasivo y Patrimonio Neto	**2.992**	**6.150.132**	**15.277.027**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del balance de situación de la Compañía.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2015(*)	2016(**)	2017(**)
Importe neto de la cifra de negocio	-	38.687	633.193
Otros gastos de explotación	(8)	(297.713)	(831.424)
Amortización del inmovilizado	-	(6.932)	(122.804)
Deterioro y resultado por enajenaciones inmovilizado	-	-	53.174
Otros resultados	-	998	2.016
Resultado de Explotación	**(8)**	**(264.960)**	**(265.845)**
Resultado financiero	-	(28)	(120.709)
Resultado antes de Impuestos	**(8)**	**(264.988)**	**(386.554)**
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
Resultado del Ejercicio	**(8)**	**(264.988)**	**(386.554)**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes de la cuenta de resultados de la Compañía.

Mención a cualquier salvedad en los informes de auditoría sobre la información financiera.

El informe de auditoría de las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2016 y 2017 no contienen opiniones con salvedades, ni desfavorables ni denegadas, ni ningún párrafo de énfasis. Por su parte, el informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados a 31 de marzo de 2018 no incluye tampoco ninguna salvedad ni párrafo de énfasis.

Tendencias significativas que afectan al Emisor.

Activo (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Activo No Corriente	**14.014.916**	**15.243.508**
Inversiones inmobiliarias netas	14.013.916	15.242.508
Inversiones financieras a largo plazo	1.000	1.000
Activo Corriente	**1.262.111**	**4.477.043**
Existencias	-	1.500.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.382	22.673
Inversiones financieras a corto plazo	26.961	95.987
Periodificaciones a corto plazo	27.656	19.149
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.194.112	2.839.234
Total Activo	**15.277.027**	**19.720.551**

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Patrimonio Neto	**7.051.450**	**11.047.607**
Fondos propios	7.051.450	11.047.607
Pasivo No Corriente	**7.737.790**	**8.401.410**
Deudas a largo plazo	7.737.790	8.401.410
Pasivo Corriente	**487.787**	**271.534**
Provisiones a corto plazo	9.753	-
Deudas a corto plazo	431.113	194.036
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	46.921	77.498
Total Pasivo y Patrimonio Neto	**15.277.027**	**19.720.551**

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-03-2017(*)	31-03-2018 (**)
Importe neto de la cifra de negocio	85.818	295.067
Otros gastos de explotación	(122.521)	(550.940)
Amortización del inmovilizado	(17.334)	(50.535)
Otros resultados	-	(544)
Resultado de Explotación	**(54.037)**	**(306.951)**

Resultado financiero	(8.020)	(46.742)
Resultado antes de Impuestos	**(62.057)**	**(353.693)**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	**(62.057)**	**(353.693)**

(*) No Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

En el apartado 2.13 de este Documento Informativo se analiza la evolución de las principales partidas y epígrafes de los estados financieros intermedios abreviados a 31 de marzo de 2018.

Previsiones o estimaciones de carácter numérico.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2018e(*)	2019e(*)
Importe neto de la cifra de negocios	1.408	1.757
Otros gastos de explotación	(1.356)	(949)
Amortización del inmovilizado	(228)	(246)
Resultado de Explotación	**(176)**	**562**
Resultado Financiero	(205)	(247)
Resultado antes de Impuestos	**(381)**	**315**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	**(381)**	**315**

(*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor

Las principales hipótesis que la Compañía ha tomado como base para elaborar estas previsiones se detallan el apartado 2.16 del presente Documento Informativo.

Declaración de capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

VALORES

Información relativa a las acciones.

El capital social de la Sociedad, a fecha del presente Documento Informativo, está fijado en 12.052.850 euros y representado por 12.052.850 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos (ver apartado 3.3 del presente Documento Informativo). El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad n° 1 y de sus entidades participantes autorizadas (las "**Entidades Participantes**").

Las acciones están denominadas en euros.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

Composición accionarial.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Germina Finance, S.L.(1)	4.911.111	4.911.111	40,75%
EXCEM GRUPO(2)	245.555	245.555	2,04%
EXCEM MANAGEMENT(3)	248.355	248.355	2,06%
Lexington S.L.(4)	589.333	589.333	4,89%
Arcadia Asset S.L.(5)	294.666	294.666	2,44%
D. Guillermo Massó López(6)	147.333	147.333	1,22%
Resto (33 accionistas)	5.402.211	5.402.211	44,82%
Autocartera	214.286	214.286	1,78%
Total	**12.052.850**	**12.052.850**	**100,00%**

(1) Controlada por D. Mauricio Botton Carasso, consejero de la Sociedad, al ostentar directa e indirectamente el 100% del capital

(2) Controlada por D. David Hatchwell Altaras y D. Philipp Hatchwell Altaras (Presidente y consejero respectivamente de la Sociedad), al ostentar el 32,49% del capital cada uno

(3) EXCEM GRUPO cuenta con una participación directa e indirecta en el capital social de EXCEM MANAGEMENT del 33,33%

(4) Con vinculo estrecho con D. David Vega Sánchez, consejero de la Sociedad, al ser éste su Administrador Único aunque no ostenta participación directa o indirecta en el capital

(5) Controlada por D. Antonio González-Noain Rodrigálvarez, consejero de la Sociedad, al ostentar directa e indirectamente el 100% del capital

(6) Consejero de la Sociedad

Los consejeros de la Sociedad con una participación directa o indirecta en el capital social de EXCEM SIR son los que se indican a continuación a fecha del presente Documento Informativo:

Consejero	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa o indirecta
D. David Hatchwell Altaras	-	0,89% (a través de EXCEM GRUPO(1))	0,89%
D. Philip Hatchwell Altaras	-	0,89% (a través de EXCEM GRUPO(1))	0,89%
D. Mauricio Botton Carasso	-	40,75% (a través de Germina Finance, S.L.)	40,75%
D. Antonio González-Noain Rodrigálvarez	-	2,44% (a través de Arcadia Assets, S.L.)	2,44%

D. Guillermo Massó López	1,22%	-	1,22%

(1) D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras son propietarios cada uno del 32,49% de EXCEM GRUPO, titular (i) directo del 2,04% de las acciones de la Compañía e (ii) indirecto del 0,69% (al ostentar el 33,33% del capital de EXCEM MANAGEMENT)

Lexington, S.L., accionista de la Sociedad con un 4,89% del capital, tiene un vínculo estrecho con el consejero D. David Vega Sánchez, al ser éste su Administrador Único aunque no ostenta ninguna participación directa o indirecta en el capital de la misma.

Información utilizada para la determinación del precio de referencia.

Tomando en consideración el informe de valoración independiente de fecha 13 de abril de 2018 realizado por Grant Thornton Advisory, S.L.P. ("**GT**") de las acciones de la Sociedad a 31 de marzo de 2018 (que se detalla en el apartado 2.6.5 y se adjunta como Anexo IV del presente Documento Informativo), el Consejo de Administración de EXCEM SIR celebrado el 18 de abril de 2018 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Compañía (12.052.850 acciones de 1 euro de valor nominal cada una) en 1,40 euros, lo que supone un valor total del Emisor de 16.873.990 euros.

RIESGOS

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de EXCEM SIR, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

Riesgo en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación.

EXCEM SIR tiene suscritos 28 préstamos que cuentan con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad y 1 póliza de crédito, tal como se detalla en los apartados 2.12 y 2.13 del presente Documento Informativo. Las condiciones y obligaciones que resultan de los contratos de financiación se corresponden con las habituales de mercado.

El importe total de las "Deudas a largo plazo" (8.401.410 euros) y "Deudas a corto plazo" (54.794 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación de la Sociedad a 31 de marzo de 2018 asciende a 8.456.204 euros, importe que representa un apalancamiento del 38,54%, calculado como el saldo vivo nominal de financiación bancaria sobre el valor de los activos de la Sociedad (21.942.284 euros) según el informe emitido por Grupo Tasvalor, S.A. ("**Tasvalor**") con fecha 22 de febrero de 2018.

A su vez el ratio de cobertura del servicio de la financiación bancaria a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es de -4,8 veces y -1,1 veces respectivamente, calculado como el EBITDA de la Sociedad durante el respectivo periodo (-256.416 euros en los tres primeros meses de 2018 y -143.041 euros en el ejercicio 2017) sobre la suma del principal amortizado (6.906 euros a 31 de marzo

de 2018 y 6.905 euros en el ejercicio 2017) y los intereses (46.735 euros a 31 de marzo de 2018 y 121.215 euros en el ejercicio 2017) abonados a las entidades bancarias durante cada periodo; entendiendo EBITDA como el importe resultante de restar al "Resultado de Explotación" el epígrafe de "Amortización de inmovilizado", de la cuenta de resultados de la Compañía.

Euros	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Resultado de explotación (1)	(265.845)	(306.951)
Amortización del inmovilizado (2)	(122.804)	(50.535)
EBITDA (1) – (2)	**(143.041)**	**(256.416)**

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones de la Sociedad puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de la Compañía, y la ejecución de las hipotecas. Entre estas obligaciones cabría destacar la satisfacción del pago de las cuotas y gastos establecidos en los contratos de préstamo, la conservación del inmueble que no produzca una situación de ruina o deterioro del mismo que afecte a su valor salvo que se ofrezcan nuevas garantías por un valor equivalente, en caso de expropiación forzosa ofrecer al banco nuevas garantías que cubran la deuda no cubierta por el justiprecio de la expropiación, la no variación sustancial de las circunstancias que sirvieron de base para la concesión o el mantenimiento de la vigencia del préstamo, y el cumplimiento de las obligaciones como propietario. Tales circunstancias podrían afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo por la influencia del accionista mayoritario.

El Emisor tiene como accionista mayoritario a Germina Finance, S.L. (empresa controlada directa e indirectamente en un 100% por el consejero D. Mauricio Botton Carasso), con una participación directa en el capital social del 40,75%, cuyos intereses pueden ser distintos del resto de accionistas, lo que implica que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas.

Riesgo por la vinculación efectiva entre miembros de Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora pudiendo dar lugar a conflictos de interés.

A la fecha del presente Documento Informativo, 2 de los 7 miembros del Consejo de Administración de EXCEM SIR, D. David Hatchwell Altaras (Presidente del Consejo de Administración) y D. Philip Hatchwell Altaras (Consejero), tienen vinculación indirecta con la Gestora al ser D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras accionistas de control de Excem Grupo 1971, S.A. ("**EXCEM GRUPO**"), el cual tiene una participación del 33,33% en el capital social de la Gestora de la Compañía, y ostenta 1 de los 3 puestos del Consejo de Administración de la misma, en concreto el cargo de Presidente (ejerciendo como representante D. Philip Hatchwell Altaras). Otro directivo de EXCEM GRUPO, D. Sam Toledano Edery, ejerce como representante persona física del consejero Excem Inversora de Activos Inmobiliarios S.L.. en el Consejo de Administración de la Gestora.

En ese sentido, en la actualidad existe un control de gestión efectivo de EXCEM GRUPO sobre la Sociedad a través del Contrato de Gestión Integral con la Gestora, pudiendo dar lugar a conflictos de interés.

De cara a evitar tales conflictos, tal como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, está previsto en el Contrato de Gestión Integral que en el caso de que alguno de los miembros del Consejo de Administración de la Gestora sea, a su vez, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, deberá abstenerse de votar en relación con aquellos acuerdos a adoptar por el Consejo de Administración de la Sociedad por incurrir en una situación de un potencial conflicto de interés, respecto a aquellas materias que la Gestora deba someter a la autorización del Consejo de Administración de la Sociedad o la modificación o extinción del Contrato de Gestión Integral. Además, en todo caso, los consejeros de la Gestora deberán comunicar al Consejo de Administración de la Sociedad cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad, así como abstenerse de intervenir en los acuerdos relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Asimismo, tal como se señala en el apartado 2.17.1 de este Documento Informativo, la LSC impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Igualmente, los consejeros deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Compañía, y comunicar igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

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

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO.

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.

D. David Hatchwell Altaras, como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, SOCIMI S.A., en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 18 de abril de 2018, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de la Compañía celebrada el 11 de diciembre de 2017, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 9/2017, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

D. David Hatchwell Altaras, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas de EXCEM correspondientes a los ejercicios 2016 y 2017, han sido auditadas por Ernst & Young, S.L., sociedad domiciliada en calle Raimundo Fernández Villaverde, 65 Madrid, con C.I.F. B78970506, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.749, Libro 0, Folio 215, Sección 8ª Hoja M-23123 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2016 y 2017 han sido formuladas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Compañía adoptado con fecha 29 de septiembre de 2016, EY fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales para los ejercicios sociales que finalizan el 31 de diciembre de 2016, 2017 y 2018. La designación de EY como auditor de cuentas de la Sociedad quedó inscrita con fecha 27 de diciembre de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 34291, folio 126, Sección 8 hoja M-616889, e inscripción 5.

También EY ha realizado la revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados de EXCEM correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, …) y objeto social

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

La Sociedad fue constituida con la denominación de Excem Capital Partners, S.L. Unipersonal mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, con fecha 16 de noviembre de 2015, número 4292 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 27 de enero de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34291, folio 122, sección 8, Hoja M-616889 e inscripción 1.

El 17 de agosto de 2016 el socio único, ejerciendo las competencias de la Junta General de la Compañía, acuerda modificar su denominación a Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, S.L., decisión que se eleva a público con fecha 17 de agosto de 2016 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, número 2612 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de septiembre de 2016, tomo 34.291, folio 125, sección 8, Hoja M-616889 e inscripción 4.

Con fecha 11 de diciembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de socios de la Compañía aprueba la transformación del Emisor en sociedad anónima y cambiar su denominación a Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, S.A., decisión que se eleva a público el 25 de enero de 2018 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Consegal García, número 454 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 14 de febrero de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35426, folio 45, sección 8, hoja M-616889, e inscripción 11.

El 27 de febrero de 2018, la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Compañía adopta la decisión de cambiar la denominación de la Compañía a la actual, Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, SOCIMI, S.A.; la decisión adoptada es elevada a público con fecha 27 de marzo de 2018 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, número 2224 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 26 de abril de 2018, tomo 35.426, folio 55, sección 8, Hoja M-616889 e inscripción 14.

El objeto social de la Sociedad está incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 2º.- OBJETO.-

1. *La Sociedad tiene por objeto principal:*
   - *(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 aquéllas 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, residentes 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) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas 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.

2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo."

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

2.4.1. Evolución histórica del capital social de EXCEM SIR.

Año 2015

El 16 de noviembre de 2015 se constituye la Compañía con un capital social de 3.000 euros representado mediante 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, que son asumidas y desembolsadas en su totalidad por EXCEM GRUPO, sociedad controlada por D. David Hatchwell Altaras (Presidente de la Compañía) que ostenta el 32,49% de su capital social, y D. Philip Hatchwell Altaras (consejero de la Compañía) que es propietario de otro 32,49%. EXCEM GRUPO es la cabecera de un grupo de empresas con actividad en el sector del cemento, telecomunicaciones, consultoría e inmobiliario.

Año 2016

EXCEM MANAGEMENT, la Gestora de la Sociedad, tal como se describe en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo, adquiere las 3.000 participaciones de la Compañía propiedad de EXCEM GRUPO en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, D. Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, con fecha 17 de agosto de 2016, número 2609 de orden de su protocolo. EXCEM GRUPO es titular del 33,33% del capital de EXCEM MANAGEMENT.

El 17 de agosto de 2016 el socio único de EXCEM SIR, ejerciendo las competencias de la Junta General de EXCEM SIR, decide aumentar el capital social en la cantidad de 5.100.000 euros, mediante la creación de 5.100.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y sin prima de asunción. Las nuevas participaciones son asumidas y desembolsadas en su totalidad por medio de aportación dineraria según la proporción que a continuación se especifica:

- 5.000.000 participaciones sociales por Germina Finance, S.L. (empresa cuya actividad principal es la inversión y administración en valores mobiliarios, y que está controlada en el 100% del capital por el consejero de la Sociedad D. Mauricio Botton Carasso).
- 100.000 participaciones sociales por EXCEM GRUPO.

El acuerdo anterior se eleva a público con fecha 17 de agosto de 2016 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, número 2612 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de septiembre de 2016, tomo 34.291, folio 125, sección 8, Hoja M-661889 e inscripción 4.

Tras la ampliación de capital descrita, el capital social queda repartido entre los socios como se indica a continuación:

Socio	Nº participaciones	Nominal €	% capital
Germina Finance, S.L.	5.000.000	5.000.000	97,98%
EXCEM GRUPO	100.000	100.000	1,96%
EXCEM MANAGEMENT	3.000	3.000	0,06%
Total	**5.103.000**	**5.103.000**	**100,00%**

Con fecha 29 de septiembre de 2016, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Compañía decide aumentar el capital social en la cantidad de 150.000 euros, mediante la creación de 150.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una sin prima de asunción, que son asumidas y desembolsadas en su totalidad por medio de aportación dineraria realizada por EXCEM GRUPO. La ampliación de capital se eleva a público el 13 de octubre de 2016 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, número 3219 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de diciembre de 2016, tomo 34.291, folio 126, sección 8, Hoja M-616889 e inscripción 5.

Tras la ampliación de capital descrita, el capital social queda repartido entre los socios como se indica a continuación:

Socio	Nº participaciones	Nominal €	% capital
Germina Finance, S.L.	5.000.000	5.000.000	95,18%
EXCEM GRUPO	250.000	250.000	4,76%
EXCEM MANAGEMENT	3.000	3.000	0,06%
Total	**5.253.000**	**5.253.000**	**100,00%**

El 22 de diciembre de 2016, la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad acuerda aumentar el capital social en la cantidad de 200.000 euros, mediante la creación de 200.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una sin prima de asunción, que son asumidas y desembolsadas en su totalidad por medio de aportación dineraria realizada por Lexington, S.L. (empresa cuya actividad principal es la explotación de centros de negocios, y cuyo Administrador Único es el consejero de la Sociedad D. David Vega Sánchez). La ampliación de capital se eleva a público el 23 de diciembre de 2016 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, número 4026 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de enero de 2017, tomo 35.426, folio 43, sección 8, Hoja M-616889 e inscripción 8.

Tras la ampliación de capital descrita, el capital social queda repartido entre los socios como se indica a continuación:

Socio	Nº participaciones	Nominal €	% capital
Germina Finance, S.L.	5.000.000	5.000.000	91,69%
EXCEM GRUPO	250.000	250.000	4,58%
EXCEM MANAGEMENT	3.000	3.000	0,06%
Lexington, S.L.	200.000	200.000	3,67%
Total	**5.453.000**	**5.453.000**	**100,00%**

Año 2017

Con fecha 20 de julio de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Compañía acuerda aumentar el capital social en la cantidad de 1.200.000 euros, mediante la creación de 1.200.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una sin prima de asunción, que son asumidas y desembolsadas en su totalidad por medio de aportaciones dinerarias realizadas por el socio existente Lexington, S.L. (150.000 participaciones) y 7 socios nuevos (1.050.000 participaciones). La ampliación de capital se eleva a público el 4 de agosto de 2017 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, número 2468 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de octubre de 2017, tomo 35.426, folio 44, sección 8, Hoja M-616889 e inscripción 9.

Tras la ampliación de capital descrita, el capital social queda repartido entre los socios como se indica a continuación:

Socio	Nº participaciones	Nominal €	% capital
Germina Finance, S.L.	5.000.000	5.000.000	75,15%
EXCEM GRUPO	250.000	250.000	3,76%
EXCEM MANAGEMENT	3.000	3.000	0,05%
Lexington, S.L.	350.000	350.000	5,26%
Resto (7 socios)	1.050.000	1.050.000	15,78%
Total	**6.653.000**	**6.653.000**	**100,00%**

El 11 de diciembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de socios de la Compañía acuerda:

- La transformación de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, por lo que las 6.653.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro pasan a ser 6.653.000 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una; acuerdo que se eleva a público el 25 de enero de 2018 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Consegal García, número 454 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 14 de febrero de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35426, folio 45, sección 8, hoja M-616889, e inscripción 11.

- Un aumento del capital social en la cantidad de 1.200.000 euros, mediante la creación de 1.200.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una sin prima de emisión, que es suscrito y desembolsado, de forma incompleta por importe de 1.050.000 euros, emitiéndose 1.050.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una sin prima de emisión, por 1 accionista existente y 6 nuevos accionistas, entre ellos Arcadia Asset, S.L. (empresa cuya actividad principal es la inversión en todo tipo de bienes muebles e inmuebles, y que está controlada en el 100% del capital por el consejero de la Sociedad D. Antonio González-Noain Rodrigálvarez) que suscribe 150.000 acciones; la ampliación de capital se eleva a público el 25 de enero de 2018 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Consegal García, número 455 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 14 de febrero de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35426, folio 49, sección 8, hoja M-616889, e inscripción 12.

Tras los anteriores acuerdos, el capital social queda repartido entre los accionistas como se indica a continuación:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Germina Finance, S.L.	5.000.000	5.000.000	64,91%
EXCEM GRUPO	250.000	250.000	3,25%
EXCEM MANAGEMENT	3.000	3.000	0,04%
Lexington S.L.	350.000	350.000	4,54%
Arcadia Asset, S.L.	150.000	150.000	1,95%
Resto (12 accionistas)	1.950.000	1.950.000	25,31%
Total	**7.703.000**	**7.703.000**	**100,00%**

Año 2018

Con fecha 27 de febrero de 2018, la Junta General Extraordinaria de accionistas de EXCEM SIR acuerda:

- Aumentar el capital social en la cantidad de 250.000 euros, mediante la emisión de 250.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y sin prima de emisión, que son suscritas y desembolsadas en su totalidad por medio de aportación dineraria de 1 nuevo accionista.

- Un aumento del capital social en la cantidad de 4.000.000 euros, mediante la creación de 4.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una sin prima de emisión, que es suscrito y desembolsado, de forma incompleta por importe de 3.999.850 euros, emitiéndose 3.999.850 acciones de 1 euro de valor nominal cada una sin prima de emisión, por 3 accionistas existentes (entre ellos Lexington, S.L. y Arcadia Asset, S.L. que suscriben 250.000 y 150.000 acciones respectivamente) y 21 nuevos accionistas (entre ellos D. Guillermo Massó López, consejero de la Sociedad, que suscribe 150.000 acciones).

- Autorizar al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, para aumentar el capital social en los términos y con los límites recogidos en el artículo 297.1.b) de la LSC. En virtud de dicha autorización, el Consejo de Administración acuerda por escrito y sin sesión con fecha 21 de marzo de 2018 aumentar el capital social en la cantidad de 100.000 euros, mediante la emisión de 100.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y sin prima de emisión, que son suscritas y desembolsadas en su totalidad por medio de aportación dineraria de 1 nuevo accionista.

Los acuerdos anteriores se elevan a público el 27 de marzo de 2018 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, número 2225 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 6 de abril de 2018, tomo 35.426, folio 55, sección 8, Hoja M-616889 e inscripción 14.

Tras la ejecución de las 3 ampliaciones anteriores, la cifra del capital social del Emisor aumenta hasta la cantidad de 12.052.850 euros, representado por 12.052.850 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, distribuidas de la siguiente forma:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Germina Finance, S.L.	5.000.000	5.000.000	41,48%
EXCEM GRUPO	250.000	250.000	2,07%
EXCEM MANAGEMENT	3.000	3.000	0,03%
Lexington, S.L.	600.000	600.000	4,98%
Arcadia Asset, S.L.	300.000	300.000	2,49%
D. Guillermo Massó López	150.000	150.000	1,24%
Resto (34 accionistas)	5.749.850	5.749.850	47,71%
Total	**12.052.850**	**12.052.850**	**100,00%**

Entre el 25 de mayo y el 11 de junio de 2018 se formaliza en documento privado la venta por parte de cada uno de los accionistas a la propia Sociedad de 214.286 acciones en proporción a su participación en el capital social, con el fin de que EXCEM SIR destine dichas acciones a su puesta a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Tras esta venta el capital social de la Sociedad queda distribuido de la siguiente forma:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Germina Finance, S.L.	4.911.111	4.911.111	40,75%
EXCEM GRUPO	245.555	245.555	2,04%
EXCEM MANAGEMENT	2.947	2.947	0,02%
Lexington S.L.	589.333	589.333	4,89%
Arcadia Asset S.L.	294.666	294.666	2,44%
D. Guillermo Massó López	147.333	147.333	1,22%
Resto (34 accionistas)	5.647.619	5.647.619	46,86%
Autocartera	214.286	214.286	1,78%
Total	**12.052.850**	**12.052.850**	**100,00%**

Con fecha 2 de julio de 2018, EXCEM MANAGEMENT suscribe con uno de los accionistas de la Sociedad un contrato de préstamo de valores, en virtud del cual toma prestadas 245.408 acciones de la misma.

Tras el préstamo de valores descrito, tal y como se detalla en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, el capital social queda repartido como se indica a continuación:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Germina Finance, S.L.(1)	4.911.111	4.911.111	40,75%
EXCEM GRUPO(2)	245.555	245.555	2,04%
EXCEM MANAGEMENT(3)	248.355	248.355	2,06%
Lexington S.L.(4)	589.333	589.333	4,89%
Arcadia Asset S.L.(5)	294.666	294.666	2,44%
D. Guillermo Massó López(6)	147.333	147.333	1,22%
Resto (33 accionistas)	5.402.211	5.402.211	44,82%
Autocartera	214.286	214.286	1,78%
Total	**12.052.850**	**12.052.850**	**100,00%**

(1) Controlada por D. Mauricio Botton Carasso, consejero de la Sociedad, al ostentar directa e indirectamente el 100% del capital

(2) Controlada por D. David Hatchwell Altaras y D. Philipp Hatchwell Altaras (Presidente y consejero respectivamente de la Sociedad), al ostentar el 32,49% del capital cada uno

(3) EXCEM GRUPO cuenta con una participación directa e indirecta en el capital social de EXCEM MANAGEMENT del 33,33%

(4) Con vinculo estrecho con D. David Vega Sánchez, consejero de la Sociedad, al ser éste su Administrador Único aunque no ostenta participación directa o indirecta en el capital

(5) Controlada por D. Antonio González-Noain Rodrigálvarez, consejero de la Sociedad, al ostentar directa e indirectamente el 100% del capital

(6) Consejero de la Sociedad

2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad.

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 fiscal especial de SOCIMI, establecido en la Ley de SOCIMI, y con fecha 17 de agosto de 2016 se presenta ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la solicitud para la aplicación del citado régimen desde el 1 de enero de 2017.

El 29 de septiembre de 2016, la Sociedad firma con EXCEM MANAGEMENT el Contrato de Gestión Integral, que posteriormente fue novado con fecha 27 de septiembre de 2017 y 10 de mayo de 2018. En virtud de dicho contrato, la Gestora debe prestar a la Compañía todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación corporativa de la Sociedad y sus inversiones (entre otros, el arrendamiento de los inmuebles de su propiedad). Las principales características de dicho contrato están detalladas en el apartado 2.6.1 siguiente.

Con fecha 4 de octubre de 2017, la Sociedad suscribió con EXCEM MANAGEMENT un contrato en virtud del cual la Gestora, directa o indirectamente, se obligaba a prestar a la Compañía todos aquellos servicios profesionales necesarios para la captación de inversores nacionales e internacionales (el "**Contrato de Captación de Inversores**"). En virtud de este contrato, la Gestora tenía derecho a percibir una comisión de colocación que pasa del 1,5% (que se estaba percibiendo) hasta el 3% sobre el importe total objeto de inversión realizado por cada inversor, más el IVA correspondiente. El contrato tenía una duración inicial de 6 meses, estableciendo un sistema de prórrogas automáticas por periodos de 3 meses, salvo que alguna de las partes notificase a la otra, por escrito, con una antelación mínima de 1 mes a la finalización del periodo inicial o cualquiera de sus prórrogas sucesivas. Con fecha 30 de abril de 2018, la Sociedad y EXCEM MANAGEMENT acordaron resolver y dejar sin efecto alguno el Contrato de Captación de Inversores por lo que desde dicha fecha no se generará a favor de la Gestora ninguna comisión de colocación relativa a la captación de inversores.

Desde el 29 de agosto de 2016 hasta el 22 de febrero de 2018, la Compañía con los fondos que va obteniendo de las ampliaciones de capital que realiza (descritas en el apartado 2.4.1 anterior) y los correspondientes préstamos hipotecarios a largo plazo que suscribe (detallados en los apartados 2.12 y 2.13 del presente Documento Informativo), procede a la adquisición sucesiva (según se relaciona en la tabla continuación) de 28 viviendas en Madrid que, tras su reforma y decoración, cuentan con 181 habitaciones destinadas por la Sociedad para el alquiler a estudiantes y jóvenes profesionales.

Dirección Vivienda (Madrid)	Fecha Compra	Precio(€)	Fecha Hipoteca	Importe Préstamo(€)	Préstamo s/ Precio
C/ Ronda de Valencia 8, planta 2ª, puerta I	29-8-2016	365.000	14-12-2016	219.000	60%
C/ Rey Francisco 10, planta 5ª, puerta Dcha.	29-8-2016	700.000	14-12-2016	350.000	50%
C/ Aviación Española 12, planta 2ª, puerta B	28-9-2016	490.000	14-12-2016	294.000	60%
C/ Vallehermoso 69, planta 1ª, puerta D	28-9-2016	450.000	24-4-2017	270.000	60%
C/ San Bernardo 10, planta 1ª, puerta Izda.	3-11-2016	605.000	26-1-2017	363.000	60%
C/ Hermosilla 118, planta 1ª, puerta Izda.	2-12-2016	445.000	16-2-2017	267.000	60%
C/ Cardenal Cisneros 86, planta 2ª, puerta A	19-12-2016	575.000	8-2-2017	345.000	60%

C/ Alcalá 182, Planta 3ª, puerta Izda.	19-12-2016	460.000	16-3-2017	322.000	70%
C/ San Bernardo 97-99, planta 2ª, puerta K	19-12-2016	505.000	16-5-2017	353.000	70%
C/ Hilarión Eslava 58, planta 2ª, puerta Dcha.	27-12-2016	500.000	3-3-2017	300.000	60%
C/ Jorge Juan 82, planta 2ª, puerta 6	30-12-2016	500.000	3-3-2017	300.000	60%
C/ Don Ramón de la Cruz 100, planta 1ª, puerta A	19-1-2017	470.000	29-6-2017	282.000	60%
C/ Doctor Esquerdo 20, planta 1ª, puerta Izda.	17-2-2017	490.000	25-4-2017	294.000	60%
C/ Andrés Mellado 67 planta 5ª, puerta Dcha.	6-3-2017	445.000	29-6-2017	267.000	60%
C/ Donoso Cortés 86, planta 1ª, puerta Izda.	13-3-2017	390.000	13-3-2017	234.000	60%
C/ Francisco Silvela 69, planta 2ª, puerta C	17-3-2017	570.000	17-3-2017	342.000	60%
C/ Maudes 50, planta 1ª, puerta A	12-4-2017	380.000	12-4-2017	228.000	60%
C/ Colegiata 11, planta 3ª, puerta B	12-6-2017	715.000	12-6-2017	429.000	60%
C/ San Bernardo 124, planta 2ª, puerta Izda.	27-6-2017	530.000	27-6-2017	318.000	60%
C/ Bailén 49, planta 2ª, puerta Dcha.	29-6-2017	600.000	29-6-2017	360.000	60%
C/ Bordadores 4, planta 2ª, puerta Dcha.	12-7-2017	487.000	7-8-2017	287.000	59%
C/ Conde Romanones 13, planta 1ª, puerta Izda.	12-7-2017	595.000	24-8-2017	357.000	60%
C/ Fúcar 22, planta 1ª, puerta Dcha.	24-7-2017	495.000	24-7-2017	297.000	60%
C/ Colegiata 9, planta 1ª, puerta Izda.	26-7-2017	550.000	26-7-2017	330.000	60%
C/ Joaquín María López 23, planta 2ª, puerta D	29-11-2017	475.000	29-11-2017	285.000	60%
C/ General Moscardó 26, planta 1ª, puerta 3	5-12-2017	485.000	5-12-2017	291.000	60%
C/ Ferraz 69, planta 1ª, puerta Izda.	4-1-2018	475.000	22-2-2018	285.000	60%
C/ Ventura Rodríguez 11, planta 1ª, puerta Izda.	19-1-2018	700.000	19-1-2018	385.000	55%

Con fecha 27 de marzo de 2018, EXCEM SIR suscribe un contrato de arras penitenciales con los propietarios del edificio situado en la calle Doctor Cortezo 15 de Madrid, en virtud del cual las partes se comprometen a formalizar la compraventa de dicho inmueble, sujeto al previo cumplimiento de determinadas condiciones, por un precio de 7.500.000 euros. A la firma del contrato la Compañía entrega a los vendedores 1.500.000 euros a cuenta del precio del inmueble, debiéndose abonar el resto en la fecha que se otorgue la correspondiente escritura de compraventa, que se deberá llevar a cabo al día siguiente de la incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI o, en todo caso, entre el 20 de mayo y 20 de junio de 2018.

La Sociedad tuvo que modificar el otorgamiento de la escritura de compraventa por retraso en la incorporación al MAB, entregando a los vendedores (también a cuenta del precio del inmueble) la cantidad de 1.500.000 euros el 4 de junio de 2018, y comprometiéndose a entregarles (i) 1.500.000 euros el 29 de junio de 2018, y (ii) 3.000.000 euros el 13 de julio de 2018. Todas las cantidades entregadas antes de otorgar la escritura tienen la consideración de arras penitenciales en los términos previstos en el artículo 1.454 del Código Civil, que establece la posibilidad de rescindir el contrato, allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas. Por los importes que se paguen a partir del 31 de mayo de 2018 se devengarán a favor de los vendedores unos intereses equivalentes al 5% de interés anual.

El edificio, tal y como se detalla en el apartado 2.14.2 del presente Documento Informativo, cuenta con (i) 2 locales comerciales, en planta baja y sótano, que están alquilados para la explotación de un

bar y una clínica estética, así como (ii) 10 pisos, 2 en cada una de las 5 plantas superiores, también arrendados (9 para la actividad de hospedaje y 1 para uso de vivienda).

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI.

Las razones que han llevado a EXCEM SIR a solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI son principalmente las siguientes:

(i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, que establece que las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

(ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.

(iii) Aumentar la notoriedad, así como diferenciar y posicionar la imagen y transparencia de la Sociedad frente a terceros (accionistas, potenciales inversores, clientes, proveedores, entidades de crédito, regulador, etc.).

(iv) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por sus órganos de gobierno.

(v) Facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, que consideren atractivo su negocio.

2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.

EXCEM SIR es una sociedad patrimonialista cuya actividad principal consiste en la inversión en inmuebles urbanos de calificación residencial (pisos individuales, plantas segregables, y edificios), que sean aptos, tras una reforma y decoración, para el alquiler de habitaciones a estudiantes y jóvenes profesionales (con derecho al uso compartido de las zonas comunes), y que requieran una gestión integral activa, profesional y de valor añadido, encajando con el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles que, a través de su arrendamiento, permita el pago de dividendos de conformidad con lo establecido en el régimen aplicable a la SOCIMI.

Adicionalmente la Compañía podría llevar a cabo junto a la actividad principal descrita en el párrafo anterior, una actividad secundaria (la "**Actividad de Flipping**") que consistiría en (i) la compra de activos residenciales para la rehabilitación y venta a corto plazo de los mismos, así como (ii) de promoción inmobiliaria, dentro de los límites fijados en la Ley de SOCIMI.

Desde su constitución y hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha adquirido 28 viviendas en Madrid, que tienen un total de 181 habitaciones destinadas al alquiler; en concreto los inmuebles están situados en 5 de los Distritos de la capital (Centro, Chamberí, Salamanca, Moncloa-Aravaca, y Tetúan).

Los activos inmobiliarios de EXCEM SIR están valorados a 22 de febrero de 2018 en 21.942.284 euros y cuentan en total con 4.802 m2 construidos (considerando la parte proporcional de zonas comunes), según el informe emitido por Tasvalor con fecha 22 de febrero de 2018.

Las viviendas que posee la Compañía según su localización son las siguientes:

Dirección Vivienda (Madrid)	Habitación	M2*	Ocupación**	Valoración(€)***	Renta Bruta s/ Valoración****
C/ Ronda de Valencia 8, planta 2ª, puerta I	6	141	100%	532.391	6,04%
C/ Rey Francisco 10, planta 5ª, puerta Dcha.	6	213	100%	754.303	4,45%
C/ Aviación Española 12, planta 2ª, puerta B	7	154	100%	791.891	5,41%
C/ Vallehermoso 69, planta 1ª, puerta D	6	192	100%	727.947	4,73%
C/ San Bernardo 10, planta 1ª, puerta Izda.	9	233	100%	1.089.422	5,55%
C/ Hermosilla 118, planta 1ª, puerta Izda.	6	158	83%	718.984	3,11%
C/ Cardenal Cisneros 86, planta 2ª, puerta A	7	196	100%	887.981	4,39%
C/ Alcalá 182, Planta 3ª, puerta Izda.	7	178	100%	875.861	4,92%
C/ San Bernardo 97-99, planta 2ª, puerta K	6	152	100%	731.736	5,41%
C/ Hilarión Eslava 58, planta 2ª, puerta Dcha.	7	206	86%	887.225	3,73%
C/ Jorge Juan 82, planta 2ª, puerta 6	6	145	100%	687.095	5,80%
C/ D. Ramón de la Cruz 100, planta 1ª, puerta A	6	127	100%	727.693	4,63%
C/ Doctor Esquerdo 20, planta 1ª, puerta Izda.	7	166	71%	837.476	3,77%
C/ Andrés Mellado 67 planta 5ª, puerta Dcha.	6	144	100%	743.295	4,42%
C/ Donoso Cortés 86, planta 1ª, puerta Izda.	6	138	100%	779.637	4,10%
C/ Francisco Silvela 69, planta 2ª, puerta C	8	212	100%	1.040.188	4,41%
C/ Maudes 50, planta 1ª, puerta A	6	111	100%	640.605	5,39%
C/ Colegiata 11, planta 3ª, puerta B	9	275	100%	1.090.956	4,85%
C/ San Bernardo 124, planta 2ª, puerta Izda.	6	165	100%	701.464	5,47%
C/ Bailén 49, planta 2ª, puerta Dcha.	7	181	86%	824.964	4,13%
C/ Bordadores 4, planta 2ª, puerta Dcha.	5	123	100%	608.600	5,52%
C/ Conde Romanones 13, planta 1ª, puerta Izda.	7	207	100%	787.197	4,90%
C/ Fucar 22, planta 1ª, puerta Dcha.	5	144	100%	600.337	4,70%
C/ Colegiata 9, planta 1ª, puerta Izda.	6	174	100%	656.527	5,05%
C/ Joaquín María López 23, planta 2ª, puerta D	6	159	100%	726.980	4,99%

C/ General Moscardó 26, planta 1ª, puerta 3	6	171	100%	741.416	4,67%
C/ Ferraz 69, planta 1ª, puerta Izda.*****	6	146	67%	755.695	3,01%
C/ Ventura Rodríguez 11, planta 1ª, puerta Izda.	6	191	100%	994.418	4,12%

(*) Superficie construida (incluyendo parte proporcional de zonas comunes) comprobada según informe de Tasvalor a 22 de febrero de 2018; (**) Calculado como el número de habitaciones alquiladas a 31 de marzo de 2018 sobre el total de habitaciones en cada piso o 100% en caso de comercialización en exclusiva de un piso con Uniplaces; (***) Según informe de Tasvalor a 22 de febrero de 2018; (****) Calculado como la renta bruta anual por piso (considerando para cada piso la renta mensual de las habitaciones alquiladas a 31 de marzo de 2018 durante un periodo de 11 meses con un factor corrector del 90% o si a marzo de 2018 aplica a un piso los ingresos mensuales garantizados por Uniplaces, que se indican en este apartado 2.6.1 del Documento Informativo) sobre la valoración del piso; (*****) Se comercializa desde el 1/3/2018

De cara al alquiler de los inmuebles propiedad de EXCEM SIR, la Gestora de acuerdo con el Contrato de Gestión Integral puede proceder a la comercialización y gestión operativa de los mismos de la siguiente forma:

- Directamente, con su propia marca comercial “HOMIII” y portal online www.homiii.com, donde además ofrece a los inquilinos la posibilidad de participar en actividades de interés para los estudiantes y jóvenes profesionales en el ámbito de la formación, la vida social y el trabajo.

- Mediante la subcontratación de otras empresas especializadas.

En relación a esta cuestión hay que señalar que, con fecha 1 de septiembre de 2017, la Sociedad suscribió con Uniplaces Limited (“**Uniplaces**”), empresa con sede en el Reino Unido que cuenta con un portal online (www.uniplaces.com) especializado en reservas de alojamientos para estudiantes en diversas ciudades europeas, un contrato con una duración hasta el 31 de diciembre de 2018 (si bien Uniplaces puede finalizarlo con 3 meses de preaviso), en virtud del cual se concede a Uniplaces la exclusividad para la comercialización del alquiler de las habitaciones de 12 viviendas de la Sociedad (que se indican a continuación en el presente apartado al detallar las principales características de cada una de las viviendas propiedad de la Compañía). De acuerdo con el contrato, Uniplaces se compromete a cambio de la exclusividad a abonar a la Sociedad unos ingresos mensuales garantizados por cada habitación en caso de que los ingresos mensuales percibidos por la Compañía por el alquiler de la misma sean inferiores (salvo en el caso de las viviendas de la calle General Moscardó 26 y la calle Joaquín María López 23 donde el compromiso de ingresos garantizados no aplica al mes de agosto); por otro lado, en el supuesto de que los ingresos mensuales del alquiler fueran superiores a los importes garantizados, Uniplaces tiene derecho a cobrar de la Sociedad el exceso como comisión. Respecto a esta comisión, hay que destacar que en virtud del Contrato de Gestión Integral, la Gestora debe mantener indemne a la Sociedad de cualesquiera cantidad que satisfaga o tenga obligación de satisfacer a Uniplaces, ya que la Gestora asume la gestión integral de los inmuebles de la Sociedad.

Posteriormente con fecha 28 de mayo de 2018 la Sociedad y Uniplaces suscriben un anexo al contrato de fecha 1 de septiembre del 2017, en virtud del cual el contrato se prorroga hasta el 30 de junio de 2019 y desde el 1 de septiembre de 2018 (i) se concede a Uniplaces también la exclusividad para la comercialización de las habitaciones de las otras 16 viviendas propiedad de la Compañía (que se indican a continuación en el presente apartado al detallar las principales características de cada una de las viviendas), y en su caso cuando estuvieran disponibles las habitaciones del edificio de la calle Cortezo, (ii) a cambio de la exclusividad Uniplaces se compromete, tanto en las habitaciones ya

cedidas en exclusiva como en las nuevas, a abonar todos los meses a la Sociedad unos ingresos garantizados por habitación en caso de que los ingresos mensuales percibidos por la Compañía por el alquiler sean inferiores, y (iii) la comisión a percibir por Uniplaces pasa a ser (adicionalmente a la pactada en el contrato de 1 de septiembre de 2017) el 4% de los ingresos mensuales garantizados más IVA (en lugar del exceso de los ingresos mensuales del alquiler si en su caso fueran superiores a los importes garantizados) y dicha comisión es por cuenta de la Gestora; no obstante Uniplaces se ha comprometido verbalmente a no alquilar las habitaciones a un precio superior a los importes garantizados y por tanto en la práctica la comisión establecida en el contrato de 1 de septiembre de 2017 no será de aplicación.

A continuación se detallan las principales características de cada una de los pisos propiedad de la Compañía

Vivienda en la calle Ronda de Valencia 8, planta 2ª, puerta I (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Centro en Madrid (Barrio de Embajadores), que fue construido en 1970, y tiene uso cualificado residencial.

La vivienda fue adquirida el 29 de agosto de 2016 por un precio de 365.000 euros y, tras invertirse 773 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar-comedor y 3 baños, en una superficie de 141 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 5 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 2.678 euros. La comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 2.680 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Allianz.

Vivienda en la calle Rey Francisco 10, planta 5ª, puerta Dcha. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Moncloa-Aravaca en Madrid (Barrio de Argüelles), que fue construido en 1947, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección parcial definida por el Plan General de Ordenación Urbana ("**PGOU**") de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos.

La vivienda fue adquirida el 29 de agosto de 2016 por un precio de 700.000 euros y, tras invertirse 16.010 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar-comedor y 2 baños, en una superficie de 213 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 2.970 euros. La comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 2.800 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Zurich.

Vivienda en la calle Aviación Española 12, piso planta 2ª, puerta B (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Chamberí en Madrid (Barrio de Vallehermoso), que fue construido en 1958, y tiene uso cualificado residencial.

La vivienda fue adquirida el 28 de septiembre de 2016 por un precio de 490.000 euros y, tras invertirse 23.929 euros en reforma y mobiliario, dispone de 7 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar-comedor y 2 baños, en una superficie de 154 m2 construidos (con zonas comunes). El piso tiene una plaza de garaje que no está arrendada.

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 7 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.690 euros. La comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.570 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Allianz.

Vivienda en la calle Vallehermoso 69, planta 1ª, puerta D (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Chamberí en Madrid (Barrio de Arapiles), que fue construido en 1945, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección estructural definida por PGOU de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos y su volumetría.

La vivienda fue adquirida el 28 de septiembre de 2016 por un precio de 450.000 euros y, tras invertirse 17.686 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar-comedor y 2 baños, en una superficie de 192 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.020 euros. La comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 2.870 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Allianz.

Vivienda en la calle San Bernardo 10, planta 1ª, puerta Izqda. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Centro en Madrid (Barrio de Universidad), que fue construido en 1890, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección integral definida por PGOU de Madrid como de todo el edificio en su conjunto debido a su gran valor arquitectónico y ambiental, lo que limita las obras realizables en aras de la protección del edificio.

La vivienda fue adquirida el 3 de noviembre de 2016 por un precio de 605.000 euros y, tras invertirse 22.541 euros en reforma y mobiliario, dispone de 9 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar-comedor y 3 baños, en una superficie de 233 m2 construidos (con zonas comunes). El piso tiene como anejo el trastero nº8.

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 9 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 5.240 euros. La comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 5.040 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Actualmente se encuentra en tramitación un expediente de legalización urbanística en relación con determinadas obras realizadas por el antiguo propietario de la vivienda sin contar con la correspondiente licencia, sin que a la fecha se haya incoado expediente sancionador alguno. En caso de que las obras se adecuen a la normativa aplicable se procederá a su legalización por parte del ayuntamiento.

Vivienda en la calle Hermosilla 118, planta 1ª, puerta Izqda. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Salamanca en Madrid (Barrio de Goya), que fue construido en 1947, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección parcial definida por el PGOU de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos.

La vivienda fue adquirida el 2 de diciembre de 2016 por un precio de 445.000 euros y, tras invertirse 25.330 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar y 2 baños, en una superficie de 158 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 5 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 2.255 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las

habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.345 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle Cardenal Cisneros 86, planta 2ª, puerta A (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Chamberí en Madrid (Barrio de Trafalgar), que fue construido en 1991, y tiene uso cualificado residencial.

La vivienda fue adquirida el 19 de diciembre de 2016 por un precio de 575.000 euros y, tras invertirse 17.132 euros en reforma y mobiliario, dispone de 7 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar y 2 baños, en una superficie de 196 m2 construidos (con zonas comunes). El piso tiene la plaza de garaje nº10 en la planta sótano 1.

En el mes marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 7 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.940 euros, y la plaza de garaje por 121 euros al mes. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.840 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle Alcalá 182, planta 3ª, puerta Izda. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Salamanca en Madrid (Barrio de Fuente del Berro), que fue construido en 1947, y tiene uso cualificado residencial.

La vivienda fue adquirida el 19 de diciembre de 2016 por un precio de 460.000 euros y, tras invertirse 58.188 euros en reforma y mobiliario, dispone de 7 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina-comedor, estar y 2 baños, en una superficie de 178 m2 construidos (con zonas comunes). El piso tiene como anejo el trastero nº 3 en la planta sótano.

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 7 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 4.350 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 4.350 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle San Bernardo 97-99, planta 2ª, puerta K (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Chamberí en Madrid (Barrio de Goya), que fue construido en 1966, y tiene uso cualificado residencial.

La vivienda fue adquirida el 19 de diciembre de 2016 por un precio de 505.000 euros y, tras invertirse 20.717 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar y 3 baños, en una superficie de 152 m2 construidos (con zonas comunes). El piso tiene como anejo el trastero nº77 en la planta sótano 2.

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.450 euros. La comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.300 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle Hilarión Eslava 58, planta 2ª, puerta Dcha. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Chamberí en Madrid (Barrio de Gaztambide), que fue construido en 1965, y tiene uso cualificado residencial.

La vivienda fue adquirida el 27 de diciembre de 2016 por un precio de 500.000 euros y, tras invertirse 47.460 euros en reforma y mobiliario, dispone de 7 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar-comedor y 3 baños, en una superficie de 206 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.340 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.930 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle Jorge Juan 82, planta 2ª, puerta 6 (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Salamanca en Madrid (Barrio de Goya), que fue construido en 1945, tiene uso cualificado residencial y está sujeto a protección parcial definida por el PGOU de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos.

La vivienda fue adquirida el 30 de diciembre de 2016 por un precio de 500.000 euros y, tras invertirse 14.373 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina con despensa, estar y 2 baños, en una superficie de 145 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.173 euros. La comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.320 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle Don Ramón de la Cruz 100, esc. Izda., planta 1ª, puerta A (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Salamanca en Madrid (Barrio de Goya), que fue construido en 1976, y tiene uso cualificado residencial.

La vivienda fue adquirida el 19 de enero de 2017 por un precio de 470.000 euros y, tras invertirse 11.164 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina-estar, 2 baños y terraza, en una superficie de 127 m2 construidos (con zonas comunes). El piso tiene como anejo la plaza de garaje nº5 situada en la planta sótano 1 que no está arrendada.

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones por unas rentas mensuales ese mes de 3.400 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.400 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle Doctor Esquerdo 20, planta 1ª, puerta Izda. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Salamanca en Madrid (Barrio de Goya), que fue construido en 1953, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección parcial definida por el PGOU de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos.

La vivienda fue adquirida el 17 de febrero de 2017 por un precio de 490.000 euros y, tras invertirse 38.179 euros en reforma y mobiliario, dispone de 7 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina-estar, 2 baños y terraza interior, en una superficie de 166 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 5 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.190 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 4.125 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Allianz.

Vivienda en la calle Andrés Mellado 67, planta 5ª, puerta Dcha. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Chamberí en Madrid (Barrio de Gaztambide), que fue construido en 1960, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección parcial definida por el PGOU de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos.

La vivienda fue adquirida el 6 de marzo de 2017 por un precio de 445.000 euros y, tras invertirse 39.516 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar, y 2 baños, en una superficie de 144 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.320 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.320 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Allianz.

Vivienda en la calle Donoso Cortés 86, planta 1ª, puerta Izda. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Chamberí en Madrid (Barrio de Gaztambide), que fue construido en 1946, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección ambiental definida por el PGOU de Madrid como protección al paisaje urbano de la ciudad, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de elementos protegidos como la fachada.

La vivienda fue adquirida el 13 de marzo de 2017 por un precio de 390.000 euros y, tras invertirse 23.345 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar-comedor, y 2 baños, en una superficie de 138 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.230 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.230 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Allianz.

Vivienda en la calle Francisco Silvela 69, planta 2ª, puerta C (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Salamanca (Barrio de Lista), que fue construido en 1942, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección parcial definida por el PGOU de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos.

La vivienda fue adquirida el 17 de marzo de 2017 por un precio de 570.000 euros y, tras invertirse 37.889 euros en reforma y mobiliario, dispone de 8 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, y 3 baños, en una superficie de 212 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 8 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 4.630 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 4.630 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Allianz.

Vivienda en la calle Maudes 50, planta 1ª, puerta A (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Chamberí en Madrid (Barrio de Ríos Rosas), que fue construido en 1950, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección ambiental definida por el PGOU de Madrid como protección al paisaje urbano de la ciudad, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de elementos protegidos como la fachada.

La vivienda fue adquirida el 12 de abril de 2017 por un precio de 380.000 euros y, tras invertirse 21.944 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina-estar y 2 baños, en una superficie de 111 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.010 euros. La comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 2.880 euros.

La vivienda está asegurada con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle Colegiata 11, planta 3ª, puerta B (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Centro en Madrid (Barrio de Embajadores), que fue construido en 1890, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección parcial definida por el PGOU de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos.

La vivienda fue adquirida el 12 de junio de 2017 por un precio de 715.000 euros y, tras invertirse 145.875 euros en reforma y mobiliario, dispone de 9 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar-comedor y 3 baños, en una superficie de 275 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 9 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 5.350 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 5.350 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle San Bernardo 124, planta 2ª, puerta Izda. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Chamberí en Madrid (Barrio de Trafalgar), que fue construido en 1959, y tiene uso cualificado residencial.

La vivienda fue adquirida el 27 de junio de 2017 por un precio de 530.000 euros y, tras invertirse 25.119 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como cocina, estar y 2 baños, en una superficie de 165 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.305 euros. La comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.200 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle Bailén 49, planta 2ª, puerta Dcha. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Centro en Madrid (Barrio de Palacio), que fue construido en 1910, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección estructural definida por PGOU de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos y su volumetría.

La vivienda fue adquirida el 29 de junio de 2017 por un precio de 600.000 euros y, tras invertirse 27.649 euros en reforma y mobiliario, dispone de 7 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar-comedor y 2 baños, en una superficie de 181 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.440 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 4.010 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle Bordadores 4, planta 2ª, puerta Dcha. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Centro en Madrid (Barrio de Sol), que fue construido en 1868, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección parcial definida por el PGOU de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos.

La vivienda fue adquirida el 12 de julio de 2017 por un precio de 487.000 euros y, tras invertirse 10.143 euros en reforma y mobiliario, dispone de 5 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina-comedor y 3 baños, en una superficie de 123 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 5 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 2.710 euros. La comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 2.800 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle Conde de Romanones 13, planta 1ª, puerta Izda. (Madrid)



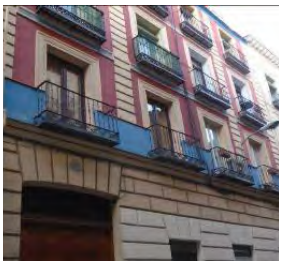
Está situada en un edificio en el Distrito de Centro en Madrid (Barrio de Embajadores), que fue construido en 1905, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección estructural definida por PGOU de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos y su volumetría.

La vivienda fue adquirida el 12 de julio de 2017 por un precio de 595.000 euros y, tras invertirse 20.937 euros en reforma y mobiliario, dispone de 7 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina con alacena, comedor, estar-comedor y 2 baños, en una superficie de 207 m2 construidos (con zonas comunes). El piso tiene como anejo el trastero nº5 en el sótano.

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 7 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.900 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.900 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle Fúcar 22, planta 1ª, puerta Dcha. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Centro en Madrid (Barrio de Cortes), que fue construido en 1910, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección parcial definida por el PGOU de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos.

La vivienda fue adquirida el 24 de julio de 2017 por un precio de 495.000 euros y, tras invertirse 16.251 euros en reforma y mobiliario, dispone de 5 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar-comedor y 2 baños, en una superficie de 144 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 5 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 2.850 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 2.850 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle Colegiata 9, planta 1ª, puerta Izda. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Centro en Madrid (Barrio de Embajadores), que fue construido en 1967, y tiene uso cualificado residencial.

La vivienda fue adquirida el 26 de julio de 2017 por un precio de 550.000 euros y, tras invertirse 30.892 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar-comedor y 2 baños, en una superficie de 174 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.350 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.350 euros.

La vivienda está asegurada con una póliza multirriesgo del grupo Caser.

Vivienda en la calle Joaquín María López 23, planta 2ª, puerta D (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Chamberí (Barrio de Gaztambide), que fue construido en 1970, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección parcial definida por el PGOU de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos.

La vivienda fue adquirida el 29 de noviembre de 2017 por un precio de 475.000 euros y, tras invertirse 62.353 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como vestíbulo, cocina, estar y 2 baños, en una superficie de 159 m2 construidos (con zonas comunes). El piso tiene como anejo el trastero nº4 en el sótano.

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 3.135 euros. La comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales de 3.300 euros (salvo en el mes de agosto).

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle General Moscardó 26, planta 1ª, puerta 3 (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Chamberí (Barrio de Gaztambide), que fue construido en 1958, tiene uso cualificado residencial, y está sujeto a protección parcial definida por el PGOU de Madrid, lo que limita la realización de obras en el inmueble a la no alteración de los elementos protegidos.

La vivienda fue adquirida el 5 de diciembre de 2017 por un precio de 485.000 euros y, tras invertirse 57.680 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como cocina abierta con comedor-estar integrado y 2 baños, en una superficie de 171 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018, la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 2.790 euros. La comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía (salvo en el mes de agosto) de 3.150 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Vivienda en la calle Ferraz 69, planta 1ª, puerta Izda. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Moncloa-Aravaca (Barrio de Argüelles), que fue construido en 1940, y tiene uso cualificado residencial.

La vivienda fue adquirida el 4 de enero de 2018 por un precio de 475.000 euros y, tras invertirse 63.850 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler, así como cocina, comedor-estar y 2 baños, en una superficie de 146 m2 construidos (con zonas comunes).

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 4 habitaciones con unas rentas por alquiler eses mes de 2.300 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.500 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo de Targo Bank.

Vivienda en la calle Ventura Rodríguez 11, planta 1ª, puerta Izda. (Madrid)



Está situada en un edificio en el Distrito de Moncloa-Aravaca (Barrio de Argüelles), que fue construido en 1955, y tiene uso cualificado residencial.

La vivienda fue adquirida el 19 de enero de 2018 por un precio de 700.000 euros y, tras invertirse 17.874 euros en reforma y mobiliario, dispone de 6 habitaciones para alquiler (2 tipo suite), así como cocina, estar, 4 baños y aseo, en una superficie de 191 m2 construidos (con zonas comunes). El piso tiene como anejo el trastero nº 2.

En marzo de 2018 la Sociedad tenía alquiladas 6 habitaciones con unas rentas por alquiler ese mes de 4.140 euros. A partir del 1 de septiembre de 2018, la comercialización del arrendamiento de las habitaciones de este piso está subcontratada en exclusividad por la Gestora a Uniplaces, quien garantiza independientemente de la ocupación unos ingresos mensuales a la Compañía de 3.925 euros.

El piso está asegurado con una póliza multirriesgo del grupo Mapfre.

Tipo de contrato de alquiler utilizado por la Sociedad

Para el alquiler de los activos inmobiliarios la Sociedad utiliza un contrato estándar de arrendamiento inmobiliario de habitación por tiempo determinado, que se otorga conforme a lo establecido en la Ley 20/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio ("**LAU**"), por tratarse de un arrendamiento de habitación destinado a satisfacer la necesidad de vivienda del inquilino.

En virtud de dicho contrato, el inquilino tiene derecho al uso de su habitación amueblada y la obligación de abonar a la Compañía mensualmente la renta correspondiente así como la contribución a los suministros comunes (agua, electricidad, gas, internet y calefacción). Además, el inquilino tiene derecho a usar las zonas comunes del piso. Cada inquilino entrega a la Sociedad como depósito en garantía 1 mensualidad de la renta y suministros. La Compañía tiene firmado un concierto con el IVIMA, de fecha 16 de enero de 2017, por el cual deposita en el IVIMA la mensualidad de la renta recibida de los inquilinos una vez al año, antes del 28 de febrero, tomando como base las rentas de los alquileres vigentes el 31 de diciembre.

Normas de registro y valoración de los inmuebles

Las "Inversiones inmobiliarias" de la Compañía se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o coste de producción.

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

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 de los elementos sustituidos.

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:

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

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

La gestión de la Sociedad

Con fecha 29 de septiembre de 2016, la Compañía suscribe con EXCEM MANAGEMENT el Contrato de Gestión Integral, que posteriormente fue novado con fecha 27 de septiembre de 2017 y con fecha 10 de mayo de 2018.

Descripción de los servicios

En virtud del Contrato de Gestión Integral, la Gestora debe prestar todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación corporativa de la Sociedad y sus inversiones, así como en la gestión de sus inversiones y desinversiones (entre otros el arrendamiento de dichos inmuebles).

La Sociedad tiene otorgado ante notario un poder de representación general a favor de la Gestora para la prestación de los servicios.

A título indicativo el contenido de los servicios incluye los siguientes aspectos relativos a la Compañía: (i) el plan de negocio, estrategia comercial y política de precios, (ii) el proceso de inversión y desinversión, (iii) la búsqueda y obtención de financiación, (iv) la ejecución y coordinación de la gestión, (v) otros servicios adicionales de operador que tengan por objeto facilitar el arrendamiento (entre ellos, la atención al arrendatario durante la vigencia de su contrato, la gestión del cobro de las rentas, y el mantenimiento de los inmuebles), (vi) la Actividad de Flipping tal como está la misma definida al inicio del presente apartado, y (vii) los servicios relacionados con la incorporación y mantenimiento de las acciones de la Sociedad en el MAB.

A la hora de llevar a cabo sus funciones de acuerdo con el Contrato de Gestión Integral, la Gestora debe seguir la política de inversión y apalancamiento descrita en el apartado 2.6.2. del presente Documento Informativo.

La prestación de los servicios por parte de la Gestora requerirá del consentimiento previo del Consejo de Administración de EXCEM SIR en el caso de que dichos servicios guarden relación con cualquiera de las siguientes materias (las "**Materias Reservadas**"):

- Un acuerdo de financiación o refinanciación que sea superior a 10 millones de euros.
- La adquisición de un inmueble que tenga un coste superior a 3.500 euros/m^2.
- La desinversión de un inmueble en la que el valor de venta sea inferior a 4.500 euros/m^2.
- Las situaciones que pudieran dar origen a una situación de conflicto de interés en relación con la Gestora o una parte vinculada a la misma.
- La realización de una operación, la suscripción de un contrato, la concesión de un derecho o la realización de una acción que pudiera suponer un coste o reclamación superior a 5 millones de euros o relacionada con la Gestora o cualquier tercero profesional a quien ésta pueda delegar los servicios que debe prestar a la Sociedad.
- El aumento de la ratio *loan to GAV* de alguno de los activos de la Sociedad individualmente considerado por encima del 70%.

- La sustitución de la Persona Clave.

A los efectos de poder llevar a cabo una mejor prestación de los servicios a la Sociedad, y con una mayor implicación y conocimiento de la misma, la Gestora tendrá derecho a nombrar a 1 miembro del Consejo de Administración de la Compañía (actualmente D. Philip Hatchwell Altarás) y a otro consejero adicional tras la incorporación del Emisor en el MAB, así como a nombrar a sus sucesores y ordenar la salida de cualesquiera de sus consejeros del Consejo.

El equipo de gestión

De acuerdo al Contrato de Gestión Integral, la "**Persona Clave**" es D. Antonio Mochón Ronda, que debe permanecer vinculada a la prestación de servicios a la Sociedad con una involucración significativa, en tanto en cuanto mantenga su correspondiente relación laboral o de servicios con la Gestora. El Sr. Mochón ha suscrito también el Contrato de Gestión Integral a efectos de dejar constancia de tal obligación.

D. Antonio Mochón Ronda es Consejero Delegado de la Gestora y titular indirecto del 33,33% del capital de la misma a través de la empresa BIM Consulting S.L. El Sr. Mochón cuenta con más de 30 años de experiencia como directivo en empresas de diferentes sectores, habiendo sido entre 2012 y 2016 consejero y Director de TLS Group, llegando a gestionar 800 camas en pisos compartidos para estudiantes y jóvenes profesionales. Con carácter previo ocupó, entre otros, los cargos de Agente de Banca Privada de Banco Popular (2012-2016), Vicepresidente Ejecutivo y Director General de Pure Nature Ski (2009 - 2012), Director General de Troya Capital y Bek Corporate Entertaiment (2005 - 2009), Socio Director en Daemon Quest (2002 - 2005), Director General de la División de Empresas de Grupo CEAC (2000 - 2002), Director Proyecto Logístico en Inditex (1997 – 2000), y Director Estrategia, Expansión y Comercial del Grupo Alta Gestión (1990 - 1997).

El Sr. Mochón tiene derecho a estar presente en las reuniones del Consejo de Administración de la Sociedad en calidad de observador, esto es, con derecho de voz pero no voto, con el fin de dar cuenta a los consejeros de la Compañía de la gestión de la Gestora.

La Persona Clave podrá ser sustituida por personas con capacidad y experiencia similares a propuesta de la Gestora, con el consentimiento previo del Consejo de Administración de la Sociedad.

La Gestora puede delegar parcialmente la prestación de los servicios en terceros profesionales, siempre que ejerza la diligencia debida en relación a su selección, nombramiento y supervisión. En caso de delegación, la Gestora seguirá siendo responsable frente a la Sociedad.

En la medida en que la Gestora tiene asumida la gestión integral de los inmuebles propiedad de la Compañía, debe mantener indemne a la Sociedad de cualesquiera cantidades que la misma satisfaga o tenga obligación de satisfacer a terceros en relación con la gestión y comercialización de dichos inmuebles.

Por otra parte, la Gestora podrá contratar a terceros profesionales en caso de que, a su juicio, requiera de asesoramiento externo para llevar a cabo los servicios de forma diligente y en el mejor interés de la Sociedad. Dichos gastos serán sufragados por parte de la Compañía en tanto en cuanto sean razonables y apropiados.

Exclusividad

La Sociedad no puede suscribir contratos de gestión con terceros para realizar servicios que la Gestora presta en virtud del Contrato de Gestión Integral, mientras que la Gestora sí puede prestar servicios de gestión integral de activos y propiedades a otras sociedades.

Responsabilidad de la Gestora

Conforme al Contrato de Gestión Integral, la Gestora es responsable de los daños causados en caso del incumplimiento del mismo por su parte, salvo en supuesto de fuerza mayor, excluyéndose sin embargo el lucro cesante, cualquier daño directo o accidental y cualquier coste de oportunidad. La responsabilidad máxima cumulativa de la Gestora no podrá ser superior al 50% del importe de los honorarios percibidos en el ejercicio en curso.

Conflictos de interés

En el caso de que alguno de los miembros del Consejo de Administración de la Gestora sea, a su vez, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad (en la actualidad D. Philip Hatchwell Altarás), deberá abstenerse de votar en relación con aquellos acuerdos a adoptar por el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con las Materias Reservadas o relacionadas con la firma, modificación o extinción del Contrato de Gestión Integral.

Además, en todo caso, los Consejeros de la Gestora deberán comunicar al Consejo de Administración de la Sociedad cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad, así como abstenerse de intervenir en los acuerdos relativos a operaciones que puedan incurrir en una situación de conflicto de interés.

Honorarios y gastos

Como contraprestación de los servicios, la Gestora tiene derecho a percibir los siguientes honorarios de la Sociedad (más el IVA correspondiente en su caso):

(i) Comisión Base

La Gestora tendrá derecho a percibir una Comisión Base de acuerdo a lo siguiente:

- En cada ronda de inversión que se realice para acometer la adquisición de cualquier inmueble ("**Ronda de Inversión**"), la Gestora cobrará el 0,8% del importe del Saldo Disponible para Adquisición de Inmuebles (el "**SDAI**"), con el fin de remunerar la gestión del SDAI realizada por

la Gestora. Este importe se devengará en un único momento en la fecha de depósitos de los fondos en la cuenta corriente de la Sociedad.

- Una vez realizada la primera valoración de la cartera de inmuebles de la Sociedad por un experto independiente de reconocido prestigio, aplicando el método de valoración por descuento de flujos de caja o por múltiplos comparables (la "**Valoración**"), adicionalmente al importe indicado en el párrafo anterior, la Gestora cobrará el 0,8% anual del Valor de la Cartera correspondiente a los inmuebles que adquieran con los fondos obtenidos en cada Ronda de Inversión. Este importe se devengará diariamente, a contar desde la primera valoración, y será pagada anualmente o por periodos inferiores a prorrata del último día hábil de cada mes natural. La regla general será que durante cada ejercicio social el experto independiente, nombrado por la Gestora, emita un informe anual en la fecha que la Gestora considere necesario en atención a las necesidades de la Sociedad o la existencia de cualquier operación de inversión, desinversión o aumento de capital de la misma que vaya a tener lugar en el ejercicio social.

A efectos del cálculo de la Comisión Base:

- El SDAI se define como Capital Social + Otras Aportaciones + Financiación Ajena, siendo:
  - Capital Social, la cifra de capital escriturado en cada mes natural más, en su caso, la correspondiente prima de emisión.
  - Otras Aportaciones, los elementos patrimoniales entregados durante cada mes natural por los accionistas cuando actúen como tales siempre que no tengan la naturaleza de pasivo.
  - Financiación Ajena, toda aquella financiación a largo plazo otorgada por entidades financieras destinada a la adquisición de inmuebles y puesta a disposición de la Sociedad durante cada mes natural.

- El Valor de la Cartera es el valor de los inmuebles bajo gestión que tenga la Sociedad según la última Valoración disponible, más el valor de compra de aquellos activos que por razón de su compra no hayan sido objeto de valoración a esa fecha.

(ii) Comisión de Éxito

La Gestora tendrá derecho a recibir una Comisión de Éxito siempre que se cumplan cada una de las siguientes condiciones:

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

- Que un tercero presente a la Sociedad o a 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 en el punto anterior (la "**Oferta de Compra**").

A estos efectos se entenderá que:

- Distribuciones de Capital es cualquier pago realizado a accionistas de la Sociedad a través de un reparto de dividendos o transacciones de naturaleza similar que supongan un pago de efectivo a los accionistas de la Sociedad, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, cualquier dividendo o flujo de caja que los accionistas de la Sociedad puedan recibir en el marco de una Desinversión Total.

- Desinversión Total es la transmisión a un tercero de todos y cada uno de los inmuebles de los que la Sociedad sea propietaria en cada momento, siendo necesario que dichos inmuebles hayan permanecido en el activo de la Compañía arrendados durante al menos 3 años (incluyendo el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de 1 año).

- TIR es la tasa efectiva anual compuesta de retorno o tasa de descuento que hace que el valor actual neto de todos los flujos de efectivo (tanto positivos como negativos) de una determinada inversión sea igual a cero.

En caso de autorizarse la Oferta de Compra por la correspondiente Junta General de accionistas de la Sociedad, la Gestora tendrá derecho a cobrar una Comisión de Éxito que consistirá en la suma de los siguientes importes y que se abonará en la misma fecha del otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa:

(1) 10% del importe que resulte de restar (i) las Distribuciones de Capital que generen una TIR de entre 8% y 10%, ambos inclusive, y (ii) las Distribuciones de Capital que generen una TIR del 8%.

(2) 20% del importe que resulte de restar (i) las Distribuciones de Capital que generen una TIR superior al 10%, y (ii) las Distribuciones de Capital que generen una TIR del 10%.

En caso de rechazarse la Oferta de Compra por la Junta General de accionistas de la Sociedad o en caso de que la Oferta de Compra no sea sometida a la aprobación de dicha Junta General, la Sociedad reconocerá, en la Fecha de Devengo, el derecho de la Gestora a recibir una Comisión de Éxito que consistirá en la suma de los siguientes importes y que se abonará en el plazo máximo de 30 días naturales a la Fecha de Devengo:

(1) 10% del importe que resulte de restar (i) el NAV de la Sociedad más la totalidad de las Distribuciones de Capital que genere una TIR de entre 8% y 10%, ambos inclusive, y (ii) el NAV de la Sociedad más la totalidad de las Distribuciones de Capital que genere una TIR del 8%.

(2) 20% del importe que resulte de restar (i) el NAV de la Sociedad más la totalidad de las Distribuciones de Capital que genere una TIR superior al 10%, y (ii) el NAV de la Sociedad más la totalidad de las Distribuciones de Capital que genere una TIR de la Sociedad del 10%.

A estos efectos se entenderá que:

- Fecha de Devengo es la fecha en que se celebre la Junta General de accionistas de la Sociedad o, en su caso, a los 60 días naturales siguientes a la fecha en que se presente la correspondiente Oferta de Compra, lo que acontezca antes.

- NAV es valor neto de los activos de la Sociedad según resulte de la valoración que realice un experto independiente designado por la Gestora, según las normas establecidas por la European Public Real Estate Associaton (EPRA), y realizando éste un ejercicio de valoración como si todos los activos de la Sociedad fuesen objeto de venta.

De cara a facilitar el entendimiento de la Comisión de Éxito a continuación se exponen unos ejemplos numéricos a título meramente ilustrativo:

Ejemplo 1

La Sociedad o la Gestora reciben una Oferta de Compra vinculante e irrevocable por la totalidad de los inmuebles por un importe de 1.000 unidades monetarias (u.m.) que genera, junto con la totalidad de las Distribuciones de Capital, una TIR del 6,4%:

u.m.	*Año 1*	*Año 2*	*Año 3*	*Año 4*	*Año 5*	*Año 6*
Inversión inicial	*-1.000*					
Distribuciones de Capital		*0*	*75*	*100*	*150*	
Desinversión total						*1.000*
Flujos para cálculo TIR	*-1.000*	*0*	*75*	*100*	*150*	*1.000*
TIR	*6,4%*					

Por tanto, dado que la TIR está por debajo del 8% en el período considerado, no se genera derecho a que la Gestora perciba la Comisión de Éxito

Ejemplo 2

La Sociedad o la Gestora reciben una Oferta de Compra vinculante e irrevocable por la totalidad de los inmuebles por un importe de 1.000 u.m. que genera, junto con la totalidad de las Distribuciones de Capital una TIR del 8,55%:

u.m.	*Año 1*	*Año 2*	*Año 3*	*Año 4*	*Año 5*	*Año 6*
Inversión inicial	*-1.000*					
Distribuciones de Capital		*50*	*100*	*125*	*150*	
Desinversión total						*1.000*
Flujos para cálculo TIR	*-1.000*	*50*	*100*	*125*	*150*	*1.000*
TIR	*8,55%*					

Por tanto, dado que la TIR es superior al 8%, se genera el derecho a que la Gestora cobre una Comisión de Éxito de 3,2 u.m. según el siguiente detalle:

(1) Distribuciones de Capital + Desinversión total para TIR de 8,55%	*1.425*
(2) Distribuciones de Capital + Desinversión total para TIR del 8%	*1.393*
Diferencia (1) – (2)	*32*
***Comisión de Éxito (10% x 32)** u.m.*	***3,2***

Tras el abono por la Sociedad de la Comisión de Éxito a la Gestora, la TIR sería del 8,50%.

Ejemplo 3

La Sociedad o la Gestora reciben una Oferta de Compra vinculante e irrevocable por la totalidad de los inmuebles por un importe de 1.100 u.m. que genera, junto con la totalidad de las Distribuciones de Capital una TIR del 10,19%:

u.m.	*Año 1*	*Año 2*	*Año 3*	*Año 4*	*Año 5*	*Año 6*
Inversión inicial	*-1.000*					
Distribuciones de Capital		*50*	*100*	*125*	*150*	
Desinversión total						*1.100*
Flujos para cálculo TIR	*-1.000*	*50*	*100*	*125*	*150*	*1.100*
TIR	*10,19%*					

Por tanto, dado que la TIR es superior al 8%, se genera el derecho a que la Gestora cobre una Comisión de Éxito de 14,4 u.m. según el siguiente detalle:

(1) Distribuciones de Capital + Desinversión total para TIR de 10%	*1.513*
(2) Distribuciones de Capital + Desinversión total para TIR del 8%	*1.393*
Diferencia (1) – (2)	*120*
(I) Comisión de Éxito (10% x 120)	*12*
(3) Distribuciones de Capital + Desinversión total para TIR de 10,19%	*1.525*
(4) Distribuciones de Capital + Desinversión total para TIR del 10%	*1.513*
Diferencia (3) – (4)	*12*
(II) Comisión de Éxito (20% x 12)	*2,4*
***Total Comisión de Éxito (I + II)** u.m.*	***14,4***

Tras el abono por la Sociedad de la Comisión de Éxito a la Gestora, la TIR sería del 9,96%.

Ejemplo 4

La Sociedad o la Gestora reciben una Oferta de Compra vinculante e irrevocable por la totalidad de los inmuebles por un importe de 1.300 u.m. que genera, junto con la totalidad de las Distribuciones de Capital una TIR del 13,18%:

u.m.	*Año 1*	*Año 2*	*Año 3*	*Año 4*	*Año 5*	*Año 6*
Inversión inicial	*-1.000*					
Distribuciones de Capital		*50*	*100*	*125*	*150*	
Desinversión total						*1.300*
Flujos para cálculo TIR	*-1.000*	*50*	*100*	*125*	*150*	*1.300*
TIR	*13,18%*					

Sin embargo, la Junta General de accionistas decide rechazar la Oferta de Compra, y en ese momento se encarga a un experto independiente una valoración de la cartera de activos, cuyo resultado asciende a 1.250 u.m.

u.m.	*Año 1*	*Año 2*	*Año 3*	*Año 4*	*Año 5*	*Año 6*
Inversión inicial	*-1.000*					
Distribuciones de Capital		*50*	*100*	*125*	*150*	
Valoración NAV						*1.250*
Flujos para cálculo TIR	*-1.000*	*50*	*100*	*125*	*150*	*1.250*
TIR	*12,46%*					

Por tanto, dado que la TIR es superior al 8%, se genera el derecho a que la Gestora cobre una Comisión de Éxito de 44,4 u.m. según el siguiente detalle:

(1) Distribuciones de Capital + Desinversión total para TIR de 10%	*1.1513*
(2) Distribuciones de Capital + Desinversión total para TIR del 8%	*1.393*
Diferencia (1) – (2)	*120*
(I) Comisión de Éxito (10% x 120)	*12*
(3) Distribuciones de Capital + Desinversión total para TIR de 12,46%	*1.675*
(4) Distribuciones de Capital + Desinversión total para TIR del 10%	*1.513*
Diferencia (3) – (4)	*162*
(II) Comisión de Éxito (20% x 162)	*32,4*
***Total Comisión de Éxito (I + II)** u.m.*	***44,4***

Tras el abono por la Sociedad de la Comisión de Éxito a la Gestora, la TIR sería del 11,81%.

(iii) Comisión por Adquisición

La Gestora tendrá derecho a percibir una Comisión por Adquisición de un 1% sobre el precio de compra de cada inmueble que aparezca en la correspondiente escritura pública de compraventa, sin que se incluya a los efectos del cálculo de dicha comisión los costes de transacción y los impuestos aplicables sobre el precio de compra del inmueble. Esta comisión se devengará en el momento en que se complete la adquisición.

(iv) Comisión por Desinversión

La Gestora tendrá derecho a percibir una Comisión por Desinversión de un 2% sobre el precio de transmisión neto de cada inmueble, una vez descontado los costes de transacción y los impuestos aplicables sobre el precio de transmisión del inmueble. Esta comisión se devengará en el momento en que se complete la transmisión.

En el caso de que la Sociedad no permita o frustre de cualquier modo la desinversión, habiendo obtenido la Gestora una oferta para la misma con un precio superior a 4.500 euros por metro cuadrado, se entenderá devengada la Comisión por Desinversión como si la transmisión hubiera sido realizada en los términos propuestos por la Gestora.

(v) Comisión por Volumen de Rentas y prestación de servicios de Operador

Como contraprestación por los servicios de gestión integral prestados, directa o indirectamente, 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. El abono de esta comisión se satisfará mensualmente en los primeros 5 días naturales de cada mes siguiente. Desde el 1 de abril de 2018 el porcentaje que se está aplicando es el 17%.

(vi) Comisión por Flipping

La Gestora tendrá derecho a percibir una Comisión por Flipping que consistirá en la suma de las siguientes comisiones (más el IVA correspondiente):

- Un 3% sobre (i) el precio de compra de cada inmueble que se adquiera en el marco de la Actividad de Flipping, y (ii) el importe de la correspondiente reforma del inmueble. Esta comisión se devengará en el momento en que se complete la adquisición y se acuerde debidamente el presupuesto de la reforma.

- Un 3% sobre el precio de venta de cada inmueble que se transmita en el marco de la Actividad de Flipping. Esta comisión se devengará en el momento que se complete la transacción.

- Una comisión de éxito igual al 20% sobre el Diferencial, definido como 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%.

  A efectos de cálculo del Diferencial se entenderá que:

  - Beneficio Bruto es el precio de venta obtenido por la transmisión de un inmueble adquirido en el marco de la Actividad de Flipping, menos: (i) la Inversión Total; (ii) los intereses devengados en el marco de la financiación vinculada a dicho inmuebles hasta la fecha que

se amortice la misma; y (iii) la comisión por flipping aplicable por la venta de dicho inmueble referida en el punto anterior.

- Inversión Total es la suma de los importes de recursos propios y financiación ajena que la Sociedad obtiene para la adquisición y reforma de un inmueble en el marco de la Actividad de Flipping.

- TIR es la tasa efectiva anual de descuento que hace que el valor actual neto de todos los flujos de efectivo de una determinada inversión sea igual a cero.

Esta comisión se abonará dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en que se otorgue la correspondiente escritura de compraventa.

En las adquisiciones y transmisiones de inmuebles que la Gestora realice en el marco de la Actividad de Flipping, en ningún caso se devengará la Comisión de Éxito, la Comisión por Adquisición, y la Comisión por Desinversión descritas anteriormente.

De cara a facilitar el entendimiento de la Comisión por Flipping se expone a continuación un ejemplo numérico a título meramente ilustrativo:

Ejemplo

Para realizar una operación de Flipping, la Sociedad adquiere un inmueble por un precio de compra de 1.000 unidades monetarias (u.m.), ascendiendo la Inversión Total a 1.112 u.m. de acuerdo con el siguiente detalle:

Precio compra vivienda	*1.000*
Impuestos compra (ITP y AJD)	*10*
Seguros	*10*
Notaría	*10*
Reforma vivienda	*50*
3% comisión Gestora sobre precio compra y reforma vivienda	*32*
***Inversión Total** (u.m.)*	***1.112***

En el momento de completarse la adquisición del inmueble, la Gestora tiene derecho a una comisión igual al 3% de la suma del (i) precio de compra (1.000 u.m.) y del (ii) importe de la reforma de la vivienda (50 u.m.), que asciende a 32 u.m..

Comisión = 32 = 3% x (1.000 + 50)

De cara a acometer la Inversión Total, la Sociedad obtiene financiación por el 90% a un tipo de interés del 3,5% y plazo bullet (sin pago de intereses ni amortización de principal hasta el vencimiento). Por tanto, la inversión realizada con los recursos propios de la Sociedad es de 111 u.m..

Inversión con recursos propios	*111*
Deuda financiera	*1.001*
***Inversión Total** (u.m.)*	***1.112***

A los 6 meses desde su adquisición, se vende el inmueble por un importe de 1.325 u.m., generando la operación un Beneficio Bruto de 155 u.m. y una TIR sobre la inversión con recursos propios del 93%, tal y como se calcula a continuación:

Precio de venta del inmueble	*1.325*
(-) Inversión Total	*(1.112)*
(-) 3% comisión Gestora sobre precio de venta	*(40)*
(-) Intereses deuda financiera	*(18)*
***Beneficio Bruto** (u.m.)*	***155***

En el momento de completarse la venta del inmueble, la Gestora tendrá derecho a una comisión igual al 3% sobre el precio de venta (1.325 u.m.), que asciende a 40 u.m..

Comisión = 40 = 3% x 1.325

Adicionalmente, como la TIR de la operación es superior al 10%, la Gestora también tendrá derecho a la comisión de éxito por la Actividad de Flipping, según el siguiente detalle:

(1) Beneficio Bruto	*155*
(2) Beneficio al aplicar a inversión con recursos propios una TIR del 10%	*122*
Diferencia (1) – (2)	*33*
***Comisión éxito (20% x 33)** u.m.*	***7***

La TIR resultante sobre la inversión con recursos propios (111 u.m.) una vez deducido del Beneficio Bruto (155 u.m.) la comisión de éxito (7 u.m.) sería del 77%.

(vii) Gratificación extraordinaria

El Consejo de Administración de EXCEM SIR celebrado el 18 de abril de 2018 adoptó el acuerdo de conceder una gratificación extraordinaria a la Gestora de 51.000 euros que estará dirigida a sus empleados por la culminación del proceso de incorporación de las acciones de la Compañía en el MAB.

Duración del contrato

El Contrato de Gestión Integral tiene una duración hasta el 29 de septiembre de 2026, prorrogándose de forma automática por periodos de 5 años, salvo que algunas de las partes notifique a la otra, por escrito, con una antelación mínima de 6 meses, su voluntad de que el contrato no se prorrogue.

Terminación del contrato

Además del transcurso del periodo de vigencia o el mutuo acuerdo por escrito de las partes, las causas de terminación del Contrato de Gestión Integral son las siguientes:

(i) La extinción de la personalidad jurídica o el cese de la actividad de una parte.

(ii) El incumplimiento de las obligaciones contractuales por una de las partes, salvo que debidamente notificado el incumplimiento por la otra parte, la parte incumplidora subsane el mismo en un plazo no superior a 30 días.

(iii) La adopción de cualquier decisión en el seno de los accionistas o de los órganos de gobierno de la Sociedad, o el acuerdo de cualquier modificación estructural o estatutaria de la misma, cuyo resultado sea la limitación de la capacidad de la Gestora para prestar los servicios en la forma prevista en el Contrato de Gestión Integral.

(iv) El cese de los consejeros que tiene derecho a nombrar la Gestora, sin el previo consentimiento de la misma.

(v) La desvinculación de la Persona Clave (o la que le sustituya en cada momento) de su relación contractual por cualquier causa, siempre que dicha persona no hubiera sido reemplazada por otra persona con experiencia y capacidad similares a propuesta de la Gestora en el plazo de 6 meses desde la fecha de desvinculación.

(vi) La existencia de cualquier tipo de conflicto o falta de acuerdo entre la Sociedad y la Gestora en relación con una Materia Reservada que haga inviable la continuidad de la gestión objeto del Contrato de Gestión Integral.

La terminación anticipada del Contrato de Gestión Integral por las causas recogidas en los puntos (i) a (vi) anteriores facultan a la Gestora a exigir a la Sociedad una indemnización (en concepto de cláusula penal) correspondiente a percibir la totalidad de los honorarios establecidos para todo el periodo de vigencia del Contrato de Gestión Integral, aunque en dicha fecha aún no hayan sido devengados, incluida la Comisión de Éxito, a excepción de los siguientes supuestos:

- En los puntos (i) y (ii) si la parte no incumplidora fuera la Sociedad, ya que en este caso la Gestora únicamente tendrá derecho a percibir los honorarios devengados y no cobrados hasta la fecha de terminación del Contrato de Gestión Integral.

- En el punto (v) si la terminación del Contrato de Gestión Integral no se debe a la negativa injustificada del Consejo de Administración de la Sociedad a aprobar la sustitución de la Persona Clave por otro profesional con capacidad y experiencia similares, ya que en ese caso la Gestora únicamente tendrá derecho a percibir los honorarios devengados y no cobrados hasta la fecha de terminación del mismo.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

Tal como se describe en el apartado 2.7.1 del presente Documento Informativo, forma parte de la estrategia de la Sociedad la reforma y decoración de las viviendas adquiridas, con el objetivo de alquilar sus habitaciones amuebladas con derecho al uso compartido de las zonas comunes de la vivienda.

Por regla general se estima que los inmuebles que la Sociedad ya haya reformado y amueblado tras su adquisición requieran de trabajos de mantenimiento de poca entidad de cara a su puesta a disposición de un nuevo inquilino, aproximadamente cada año entre 600 y 800 euros por vivienda para una eventual actualización y reparación de pequeñas averías o desperfectos que un inquilino pudiera haber ocasionado por el mero uso o paso del tiempo. En los casos que el inmueble tuviese desperfectos por negligencia o mal uso del inquilino se le reclamaría al mismo el coste de adecuar la vivienda, contando además la Sociedad con 1 mensualidad como garantía de depósito.

2.6.3. Información fiscal.

Con fecha 17 de agosto de 2016, el socio único de EXCEM SIR, ejerciendo las competencias de la Junta General, adoptó el acuerdo por el cual se decidió el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de SOCIMI, establecido en la Ley de SOCIMI.

Además, también con fecha 17 de agosto de 2016 se presentó ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la solicitud para la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI (que se adjunta en el Anexo I del presente Documento Informativo), determinándose así la aplicación del mismo desde el 1 de enero de 2016.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a la SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal contenida en la Ley de SOCIMI en vigor (cuya última actualización se produjo el pasado 3 de diciembre de 2016), así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no es un análisis fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando

atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

I. Los requisitos legales para aplicar al régimen especial de SOCIMI.

En relación con el Impuesto sobre Sociedades ("**IS**"), la SOCIMI está sujeta a un régimen especial. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

(i) *Objeto social.*

El objeto social de la SOCIMI debe ser:

a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

b) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español; la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes 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 a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI; y

c) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, la SOCIMI podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

(ii) *Forma jurídica.*

a) La SOCIMI debe revestir la forma social "Sociedad Anónima".

b) Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.

c) El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.

d) Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que España disponga de un efectivo intercambio de información tributaria.

(iii) *Requisitos de inversión y rentas.*

1. Composición del activo.

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en ("**Activos Cualificados**"):

a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española.

b) terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición; o

c) participaciones en el capital en otras entidades análogas a la SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas 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; o

d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

A estos efectos no se computarán como Activos Cualificados, en su caso, el dinero o derechos procedente de la transmisión de dichos Activos Cualificados que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión de tres años.

No obstante, según la interpretación administrativa, el valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, en función de los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, pudiendo la sociedad al momento de calcular dicho valor, sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances. Este valor se aplicaría en todos los balances del ejercicio.

2. Composición de rentas.

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder:

a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o

b) de los beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

A efectos del cómputo del mencionado requisito, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, en relación con cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

3. Periodo mínimo de inversión.

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años. El plazo se computará (i) en el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para la SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

a) en el caso de los bienes inmuebles, 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 SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y

b) en el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, 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 IS.

(iv) *Distribución de beneficios.*

1. Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios.

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por la SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades análogas residentes o no en territorio español.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos por la SOCIMI.

2. Requisitos de la distribución

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

II. La fiscalidad de la SOCIMI.

(i) Tributación directa.

La SOCIMI tributa a un tipo de gravamen del 0%, sin que pueda compensar bases imponibles negativas o aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("**LIS**").

No obstante, el incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de Activos Cualificados supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS. Esta misma regularización procedería en caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

Asimismo, la parte de la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, que sea imputable a períodos impositivos anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. Este mismo criterio se aplicará a las rentas

procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades, así como al resto de elementos del activo.

La SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% ("**Accionistas Relevantes**"), cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso por la SOCIMI en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

Los Estatutos de la Sociedad prevén en el artículo 11.(a), transcrito literalmente en el apartado 3.3 del presente Documento Informativo, que los Accionistas Relevantes que reciban dividendos que conlleven el devengo del gravamen especial queden obligados a indemnizar a la Compañía. En particular, si el pago de un dividendo a un Accionista Relevante supone el devengo del gravamen especial, la Sociedad quedaría facultada para deducir, de la cantidad a abonar al Accionista Relevante en concepto de tal dividendo, una cantidad equivalente a los gastos por impuestos incurridos por la Compañía por la parte correspondiente a dicho dividendo.

En estos casos, dichos Accionistas Relevantes estarán obligados a indemnizar a la Compañía por un importe equivalente al gravamen especial sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por estos accionistas se retendrá por la Sociedad del importe de los dividendos a pagar a aquellos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Compañía a resultas de la indemnización tribute en el Impuestos sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para compensar este coste impositivo (esto es, se elevará al íntegro).

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por la SOCIMI o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen y también existen disposiciones específicas para la SOCIMI que pase a tributar bajo otro régimen del IS.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 2.23 de este Documento Informativo.

(ii) Tributación indirecta.

Las operaciones de constitución y aumento de capital de la SOCIMI están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**ITPAJD**").

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITPAJD en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento por la SOCIMI o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento. En ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento de la inversión antes indicado.

(iii) La Fiscalidad de los inversores en acciones de la SOCIMI.

1. *Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de la SOCIMI.*

   a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**").

   Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

   Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2016 y ejercicios siguientes son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

   Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19% a partir del 1 de enero de 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

   b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**IRNR**") que actúa a través de un establecimiento permanente en España ("**EP**").

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR que actúan a través de un EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de la SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo que corresponda según la naturaleza del contribuyente. El tipo general de gravamen general es actualmente del 25%.

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI no gozarán de la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir del 1 de enero de 2016). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del IS (o del IRNR, en su caso) según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados a territorio español (expuesto en el artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (actualmente, el 19%).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Los inversores podrán en su caso tener derecho a las exenciones o tipos reducidos previstos tanto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo ("**LIRNR**") para residentes en la Unión Europea) como en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición ("**CDI**") suscrito por España con el país de residencia del inversor.

Cuando de acuerdo con la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe

cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán puntualmente el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

2. *Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de acciones de la SOCIMI.*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado

cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Existen reglas aplicables a la integración de las pérdidas en caso de que el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos en determinados plazos.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR que actúa a través de un EP.

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en la SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2016, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de la SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o del IRNR.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados a territorio español (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España que no actúen a través de un EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% para inversores residentes en la UE y 24% para los que no residan en la UE).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles (téngase en cuenta que el Mercado Alternativo Bursátil carece de la condición de mercado secundario oficial), que pueden aplicar a inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con

cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR) y cuya participación en el capital social de la SOCIMI cuyas acciones sean objeto de transmisión sea inferior al 5%.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

*3. Impuesto sobre el Patrimonio ("**IP**").*

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2016, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Según lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 48/2015, del 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para 2016, a partir del 1 de enero de 2017 está previsto que la cuota de este impuesto esté bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna.

Según el criterio de la Dirección General de Tributos, emitido, entre otras, en la consulta vinculante V0346-14, de 11 de febrero de 2014, la aplicación del régimen fiscal especial de

la SOCIMI no supone obstáculo alguno para la aplicación de los beneficios fiscales establecidos en el Impuesto sobre el Patrimonio y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por parte de los titulares de participaciones o acciones en "empresas familiares", en los términos del artículo 4º. Ocho. Dos. de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (y del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de la exención correspondiente en el Impuesto sobre el Patrimonio), así como del artículo 20 dela Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Debe tenerse en cuenta que la aplicación de los citados beneficios fiscales depende del cumplimiento de una serie de requisitos, sobre la base de las circunstancias particulares de cada inversor, que deberán analizarse caso por caso por el inversor y por sus asesores fiscales.

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("**Ley del IP**"). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2016 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

*4. Imposición sobre Sucesiones y Donaciones ("**ISD**").*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(iv) *Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de la SOCIMI.*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITPAJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

La política de inversión de EXCEM SIR está centrada, fundamentalmente, en la adquisición de inmuebles urbanos de calificación residencial (pisos individuales, plantas segregables, y edificios), que sean aptos tras una reforma y decoración para el alquiler de habitaciones a estudiantes y jóvenes profesionales con derecho al uso compartido de las zonas comunes, y que requieran una gestión integral activa, profesional y de valor añadido, encajando con el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles que, a través de su arrendamiento, permita el pago de dividendos de conformidad con lo establecido en el régimen aplicable a la SOCIMI.

Las inversiones de EXCEM están basadas, entre otros, en los siguientes criterios:

- Composición de la cartera de inmuebles. El valor bruto de los activos totales ("**GAV**") propiedad de la Sociedad deben distribuirse de la siguiente forma:

- Más de un 80% del GAV deberá invertirse en inmuebles que sean aptos para su alquiler, que requieran una gestión activa y que encajen en el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles que permita el pago de dividendos de conformidad con lo establecido en la Ley de SOCIMI y maximicen el valor de la Sociedad.

- Hasta un 20% del GAV podrá invertirse libremente conforme a lo previsto en la Ley de SOCIMI y siempre que dichas inversiones sean en interés y beneficio de la Sociedad y sus accionistas.

- Tipo de Inmuebles. El tipo de inmuebles a adquirir por la Sociedad se centrará en inmuebles urbanos de calificación residencial que, salvo acuerdo en contrario por el Consejo de Administración de la Compañía, estén ubicados en Madrid, Barcelona o cualquiera de las principales ciudades españolas y, en particular, en zonas céntricas.

- Contratos de arrendamiento. El contrato a utilizar para el alquiler de los activos inmobiliarios de la Sociedad será un contrato de arrendamiento inmobiliario de habitación por tiempo determinado que se otorgará conforme a lo dispuesto en la LAU, por tratarse de un arrendamiento de habitación destinado a satisfacer la necesidad de vivienda del inquilino.

- Estructura societaria de inversión. La Sociedad podrá llevar a cabo cualquier tipo de estructura de inversión, incluyendo *joint ventures* y adquisiciones de participaciones de control o minoritarias, estando sujeta en todo caso al cumplimiento de lo establecido en la Ley de SOCIMI. En caso de adquisiciones de participaciones minoritarias, la Compañía deberá siempre reservarse el derecho de desinversión de manera libre y no restringida en los documentos contractuales de la adquisición, respetando los plazos legales de la Ley de SOCIMI, salvo que la Sociedad, a través de su Consejo de Administración o Junta General, según corresponda acuerde otra cosa. No hay ningún límite en relación al porcentaje de la cartera que podrá poseerse a través de *joint ventures* o participaciones de control.

  Asimismo, se acuerda la posibilidad de adquirir activos a través de la adquisición de créditos fallidos o morosos, y a través de instrumentos financieros, siempre y cuando se respete en todo caso los requisitos para poder mantener el acogimiento del Emisor al régimen especial de SOCIMI.

- Apalancamiento. Se intentará incrementar la rentabilidad de los socios mediante el endeudamiento a largo plazo de la Sociedad y, valorando en su caso, la necesidad de utilizar estructuras o instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés, fijándose un ratio *loan to GAV* de toda la cartera de la Compañía y, en su caso de su grupo, no superior al 70%. Asimismo en relación a cada uno de los activos del Emisor y, en su caso, del grupo individualmente considerados, la ratio *loan to GAV* podrá ser hasta un máximo del 70%.

  Ninguna financiación o endeudamiento de la Sociedad y, en su caso, de su grupo requerirá garantías o recursos contra los accionistas del Emisor.

El objetivo de EXCEM SIR es poder alcanzar una rentabilidad bruta en cada activo adquirido entre el 4% y 6%, calculada como los ingresos brutos por arrendamiento del inmueble sobre la inversión

realizada en el mismo (considerando el precio, impuestos y gastos asociados a la adquisición así como la reforma y compra de mobiliario llevada a cabo).

A la hora de llevar a cabo sus funciones, la Gestora deberá seguir los criterios de inversión y apalancamiento descritos anteriormente.

Adicionalmente el Emisor podría llevar a cabo junto a la actividad principal descrita al inicio de este apartado, la Actividad de Flipping inmobiliaria descrita en el apartado 2.6.1 del presente.

La Sociedad no realiza otras actividades distintas de las inmobiliarias.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 9/2017 sobre el régimen aplicable a las SOCIMI cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Grant Thornton Advisory S.L.P. una valoración de mercado independiente de sus acciones a 31 de marzo de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 13 de abril de 2018 se adjunta en el Anexo IV de este Documento Informativo. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

GT ha realizado la valoración de las acciones de la Sociedad aplicando el método del Patrimonio Neto Corregido, que indica el valor razonable de los fondos propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor razonable equivalente, incluyendo la consideración de los pasivos contingentes. Para ello es necesario obtener un valor razonable para cada activo y pasivo relevante. El valor del 100% de los fondos propios es igual a la suma de los valores razonables de los activos menos la suma de los valores razonables de los pasivos.

Para la elaboración del informe de valoración de las acciones de EXCEM SIR, entre otra documentación, GT ha analizado:

- El informe de valoración realizado por Grupo Tasvalor, S.A. de los activos de la Sociedad a 22 de febrero de 2018 de acuerdo con los Estándares de valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en Junio 2017 (RICS Valuation – Global Standars 2017), incorporando las Normas Internacionales de valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standars Council, IVCS); una copia de este informe se adjunta en el Anexo V del presente Documento Informativo.

- Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017, así como los correspondientes informes de auditoría.

- El Balance de situación de la Compañía a 31 de marzo de 2018 que ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor de la misma.

- Una presentación del plan de negocio de la Sociedad de fecha enero de 2018.

- El desglose de los préstamos correspondientes a cada inmueble propiedad de la Compañía.

De acuerdo al informe de Tasvalor, el valor de mercado de las 28 viviendas propiedad de la Compañía asciende a 21.942.284 euros. Para obtener el valor de mercado de cada uno de los inmuebles, Tasvalor ha empleado la metodología de Descuento de Flujos de Caja ("**DFC**"). El método de DFC está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados de un activo durante un período de tiempo definido; al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida. El flujo de caja se descuenta a una tasa determinada obteniendo el valor de mercado.

En este sentido Tasvalor, para el cálculo de los flujos de caja de cada vivienda ha considerado un periodo de 10 años, y tomado como base para (i) los ingresos, la renta esperada en la primera anualidad por la Compañía y en las siguientes un incremento anual del 3% en septiembre, así como para (ii) los gastos, los importes previstos por la Sociedad en mantenimiento, comunidad, seguros e IB de los inmuebles, sin considerar los costes de estructura de la Sociedad asociados a los mismos. El valor de desinversión de cada inmueble al final de los 10 años se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una rentabilidad (*yield*) de salida diferente según la vivienda. La tasa utilizada para el descuento de dichos flujos en cada inmueble es el 5,5%.

A continuación se relaciona el valor de cada una de las viviendas de la Sociedad así como la *yield* de salida utilizada en cada caso:

Dirección Vivienda (Madrid)	Valor(€)*	Yield salida
C/ Ronda de Valencia 8, planta 2ª, puerta I	532.391	6,75%
C/ Rey Francisco 10, planta 5ª, puerta Dcha.	754.303	5,15%
C/ Aviación Española 12, planta 2ª, puerta B	791.891	5,61%
C/ Vallehermoso 69, planta 1ª, puerta D	727.947	5,14%
C/ San Bernardo 10, planta 1ª, puerta Izda.	1.089.422	6,69%
C/ Hermosilla 118, planta 1ª, puerta Izda.	718.984	6,11%
C/ Cardenal Cisneros 86, planta 2ª, puerta A	887.981	5,61%
C/ Alcalá 182, Planta 3ª, puerta Izda.	875.861	6,69%
C/ San Bernardo 97-99, planta 2ª, puerta K	731.736	5,74%
C/ Hilarión Eslava 58, planta 2ª, puerta Dcha.	887.225	5,61%
C/ Jorge Juan 82, planta 2ª, puerta 6	687.095	6,64%
C/ Don Ramón de la Cruz 100, planta 1ª, puerta A	727.693	6,57%
C/ Doctor Esquerdo 20, planta 1ª, puerta Izda.	837.476	6,36%
C/ Andrés Mellado 67 planta 5ª, puerta Dcha.	743.295	5,60%
C/ Donoso Cortés 86, planta 1ª, puerta Izda.	779.637	5,65%

C/ Francisco Silvela 69, planta 2ª, puerta C	1.040.188	6,24%
C/ Maudes 50, planta 1ª, puerta A	640.605	5,96%
C/ Colegiata 11, planta 3ª, puerta B	1.090.956	7,08%
C/ San Bernardo 124, planta 2ª, puerta Izda.	701.464	5,61%
C/ Bailén 49, planta 2ª, puerta Dcha.	824.964	6,73%
C/ Bordadores 4, planta 2ª, puerta Dcha.	608.600	5,79%
C/ Conde Romanones 13, planta 1ª, puerta Izda.	787.197	7,15%
C/ Fucar 22, planta 1ª, puerta Dcha.	600.337	6,50%
C/ Colegiata 9, planta 1ª, puerta Izda.	656.527	7,15%
C/ Joaquín María López 23, planta 2ª, puerta D	726.980	5,70%
C/ General Moscardó 26, planta 1ª, puerta 3	741.416	6,00%
C/ Ferraz 69, planta 1ª, puerta Izda.	755.695	6,13%
C/ Ventura Rodríguez 11, planta 1ª, puerta Izda.	994.418	5,94%
Total	**21.942.284**	

(*) Según datos del informe de valoración de Tasvalor a 22 de febrero de 2018

Para la valoración del 100% de las acciones de EXCEM SIR, GT ha partido del Patrimonio Neto de la Sociedad (11.048 miles de euros) según su balance de situación a 31 de marzo de 2018 (detallado en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo), y ha ajustado dicho Patrimonio Neto teniendo en cuenta el valor razonable de sus activos y pasivos.

En concreto los ajustes realizados corresponden a la diferencia entre el valor razonable y el valor contable de las siguientes partidas:

- Inversiones inmobiliarias, que se han ajustado positivamente por importe de 7.549 miles de euros, asumiendo (i) como valor razonable de los mismos, la valoración de los activos propiedad de la Sociedad realizada por Tasvalor que asciende a 21.942 miles de euros, y (ii) un valor neto contable de las “Inversiones inmobiliarias” (epígrafes “Terrenos” y “Construcciones”) por importe de 14.393 miles de euros, de acuerdo con el balance de situación de la Compañía a 31 de marzo de 2018 (ver apartado 2.13.1 de este Documento Informativo).

- Costes de estructura, con un ajuste negativo total por importe de 1.688 miles de euros, dado que la valoración de los inmuebles realizada por Tasvalor no considera los costes de estructura en que incurre la Sociedad, indispensables para poder generar valor en la gestión de los activos valorados. GT ha calculado los costes de estructura mediante la metodología del DFC, tomando como base los costes estimados para un periodo de 10 años y aplicando una tasa de descuento a dichos flujos del 5,5%; no han considerado para este cálculo la potencial comisión de éxito por la venta de inmuebles, ya que la estimación de valor la han realizado en un escenario de no desinversión por parte de la Compañía.

Los ajustes realizados por GT son importes brutos y no se han considerado posibles ajustes fiscales derivados de las plusvalías generadas.

Patrimonio Neto Corregido a 31-03-2018	Importe
Patrimonio Neto (miles €)	**11.048**
Ajustes al Patrimonio Neto (miles €)	**5.861**
Ajuste Inmuebles	7.549
Ajuste Costes de estructura	(1.688)
Patrimonio Neto Corregido (miles €)	**16.908**
Número de acciones (miles)	12.053
Patrimonio Neto Corregido por acción (€)	**1,4**

GT concluye en su informe que, sobre la base de los ajustes anteriores, el valor del 100% de las acciones de EXCEM SIR a 31 de marzo de 2018 puede razonablemente situarse en torno a 16.908 miles de euros, equivalente a 1,4 euros por acción.

Con fecha 18 de abril de 2018, el Consejo de Administración de la Compañía ha acordado tomar como precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado un valor por acción de 1,40 euros, lo que supone un valor de la totalidad de las acciones de la Sociedad de 16.873.990 euros. Para la determinación del precio de referencia, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración independiente de GT, que sitúa el valor razonable de una acción de EXCEM SIR en 1,40 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

2.7.1. Estrategia.

Dentro de la estrategia de EXCEM SIR, que la Gestora es la encargada de llevar a cabo, se puede diferenciar los siguientes ámbitos:

Estrategia de inversión.

La política de inversión de EXCEM SIR está centrada, fundamentalmente, en la adquisición de inmuebles urbanos de calificación residencial (pisos individuales, plantas segregables, y edificios), que sean aptos tras una reforma y decoración para el alquiler de habitaciones a estudiantes y jóvenes profesionales, con derecho al uso compartido de las zonas comunes.

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo, hasta la fecha la Sociedad ha adquirido en Madrid 28 viviendas con 181 habitaciones, teniendo la Compañía como objetivo poder llegar a desarrollar su actividad a nivel nacional en otras ciudades con actualmente fuerte demanda y baja oferta de este tipo de activo para arrendar, como es el caso por ejemplo de Barcelona, Sevilla, Valencia, Málaga, Bilbao y Santiago de Compostela, entre otras ciudades.

Estrategia de gestión de activos.

La intención de la Sociedad es generar valor en los inmuebles adquiridos, principalmente a través de inversiones de reacondicionamiento que mejoren el estado y la decoración interior de los pisos o el interior y la fachada en el caso de los edificios, para adaptarlos a la demanda y necesidades que requieren los estudiantes y jóvenes profesionales con el fin de poder incrementar las rentas por arrendamiento y la rentabilidad los mismos de cara a, en su caso, su posterior venta.

El objetivo de EXCEM SIR es poder alcanzar una rentabilidad bruta en cada activo adquirido entre el 4% y 6%, calculada como los ingresos brutos por arrendamiento del inmueble sobre la inversión realizada en el mismo (considerando el precio, impuestos y gastos asociados a la adquisición así como la reforma y compra de mobiliario llevada a cabo).

Estrategia de puesta en valor.

El Emisor evaluará de manera continua el rendimiento presente y futuro de los inmuebles en su cartera, en función de las mejoras que se lleven a cabo en los activos y de los signos de recuperación que se observan en la economía española, y realizará las acciones que, a su juicio, resulten más apropiadas para los intereses de la mayoría de los inversores de la Compañía de forma que puedan maximizar su inversión.

Esta estrategia contempla la posibilidad de venta puntual de activos una vez cumplido el periodo mínimo de tres años de conformidad con lo previsto en la Ley de SOCIMI, o de la disolución de la Sociedad a partir del séptimo aniversario de la fecha de constitución de la Sociedad, según se acuerde por los accionistas de EXCEM SIR cuando llegue el momento.

2.7.2. Ventajas competitivas.

Entre las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor cabe destacar las siguientes:

- Entrada en el mercado inmobiliario español en un momento atractivo del ciclo. Ante las mejoras que están teniendo los indicadores macroeconómicos en España, las adquisiciones realizadas por EXCEM SIR presentan un potencial de aumento del valor de mercado.

- Potencial mejora de la rentabilidad de los activos adquiridos. La estrategia de generación de valor en los inmuebles a seguir por la Compañía va a poder facilitar, debido a las mejoras que se realicen, un incremento de los ingresos por alquileres y por consiguiente una mejora de la rentabilidad de los inmuebles.

- Cartera de inmuebles adaptada a las necesidades de alquiler de habitaciones de los estudiantes y jóvenes profesionales, un segmento donde en la actualidad existe una demanda relevante (España es el país preferido de los estudiantes de Erasmus de la Unión Europea y de Master de Latinoamérica) y escasa oferta de calidad, valor añadido y profesional.

- Valor añadido que ofrece la Gestora a los inquilinos, mediante el canal online www.homiii.com, su gestión operativa, y haciendo posible que participen en actividades de interés para ellos en el ámbito de la formación, la vida social y el trabajo.

- Concentración de los activos en áreas metropolitanas.

- Equipo de Gestión y Consejo de Administración de la Sociedad con extensa experiencia en el sector inmobiliario y financiero, tal como se detalla en los apartados 2.6.1 y 2.17.2 del presente Documento Informativo.

- Alto nivel de atomización de la cartera de clientes. El negocio de EXCEM SIR se basa fundamentalmente en el arrendamiento de habitaciones de viviendas a particulares, lo que supone una diversificación de la fuente de ingresos, reduce el riesgo de morosidad (actualmente del 0%), y provee de visibilidad de ingresos recurrentes a largo plazo.

- Potencial de mejora de los costes operativos de la Sociedad a medida que la Gestora pase a comercializar y operar directamente, a través de su marca "HOMIII", los inmuebles de la Compañía, reduciendo la subcontratación de terceros.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

La Sociedad no cuenta con ninguna filial ni pertenece a ningún grupo de sociedades.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

No existe dependencia alguna respecto de patentes, licencias, derechos de propiedad intelectual o similar que afecte de manera esencial al modelo de negocio desarrollado por la Sociedad.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos …).

Diversificación geográfica

El 100% de los inmuebles de EXCEM SIR y la totalidad de sus ingresos están concentrados actualmente en la ciudad de Madrid.

Diversificación de inmuebles

De acuerdo con el informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad emitido por Tasvalor con fecha 22 de febrero de 2018 (que se adjunta como Anexo V al presente Documento

Informativo), ningún piso representa más del 5% del valor total de la cartera de la Sociedad. Además, ningún piso supone más del 5,5% de las rentas en el mes de marzo de 2018.

Diversificación de inquilinos

A 1 de marzo de 2018 la Sociedad tiene en vigor 175 contratos de arrendamiento de habitaciones (el 96,7% del total) con diferentes inquilinos, por lo que la facturación de la Sociedad se encuentra atomizada.

Ninguno de dichos contratos de arrendamiento representa más del 0,8% del total de las rentas por alquileres a percibir mensualmente por la Sociedad de acuerdo a los contratos en vigor a 1 de marzo de 2018.

Diversificación de proveedores

Respecto a los contratos con proveedores, a la fecha del presente Documento Informativo, el único contrato relevante es el Contrato de Gestión Integral con EXCEM MANAGEMENT, que se describe en el apartado 2.6.1 anterior. Este contrato, junto con el Contrato de Captación de Inversores vigente hasta el 30 de abril de 2018, representó del epígrafe "Otros gastos de explotación" aproximadamente:

- El 64,62% en el ejercicio 2017 (un 63,97% el Contrato de Gestión Integral y un 0,65% el Contrato de Captación de Inversores).

- El 78,80% en el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018 (un 58,33% el Contrato de Gestión Integral y un 20,47% el Contrato de Captación de Inversores).

2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Dada la actividad a la que se dedica EXCEM SIR, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

A la fecha del presente Documento Informativo, todos los inmuebles disponen del correspondiente certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera.

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año.

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 9/2017, la información financiera que se presenta en este apartado 2.12.1 se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales abreviadas del Emisor del ejercicio 2015 (el periodo comprendido entre el 16 de noviembre de 2015 -

fecha de constitución de la Compañía - y el 31 de diciembre de 2015), el ejercicio 2016 y el ejercicio 2017 (las "**Cuentas Anuales**").

Las cuentas anuales de los ejercicios 2016 y 2017 han sido auditadas por EY y se incluyen, junto con el correspondiente informe de auditoría como Anexo II a este Documento Informativo.

Las Cuentas Anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Balance de situación a 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017.

Activo.

Activo (€)	31-12-2015(*)	31-12-2016(**)	31-12-2017(**)
Activo No Corriente	**-**	**5.769.110**	**14.014.916**
Inversiones inmobiliarias netas	-	5.769.110	14.013.916
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	1.000
Activo Corriente	**2.992**	**381.022**	**1.262.111**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	20.168	13.382
Inversiones financieras a corto plazo	-	10.270	26.961
Periodificaciones a corto plazo	-	14.450	27.656
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.992	336.134	1.194.112
Total Activo	**2.992**	**6.150.132**	**15.277.027**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

Activo no corriente.

- Inversiones inmobiliarias netas.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a los inmuebles amueblados propiedad de EXCEM SIR al cierre de cada periodo descritos en los apartados 2.6.1 y 2.14.1 del presente DIIM destinados al arrendamiento.

A continuación se detalla el saldo de las "Inversiones inmobiliarias" de la Sociedad al cierre de cada ejercicio:

Inversiones inmobiliarias netas (€)	31-12-2015(*)	31-12-2016(**)	31-12-2017(**)
Terrenos	-	3.357.000	7.853.377
Construcciones	-	2.248.811	5.474.986
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	71.443	767.789

Inmovilizado en curso	-	98.788	47.500
Total Inversiones inmobiliarias brutas	-	5.776.042	14.143.652
Construcciones	-	(6.285)	(86.042)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	(647)	(43.694)
Total Amortizaciones acumuladas	-	(6.932)	(129.736)
Total inversiones inmobiliarias netas	**-**	**5.769.110**	**14.013.916**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

El incremento del saldo de las "Inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 se debe fundamentalmente a las adquisiciones de inmuebles realizadas durante el año 2017 que se detallan en el apartado 2.14.1 siguiente.

Activo corriente.

- Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar.

Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar (€)	31-12-2015(*)	31-12-2016(**)	31-12-2017(**)
Deudores varios	-	15.552	2.000
Otros créditos con las administraciones públicas - IVA	-	4.616	11.382
Total Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar	**-**	**20.168**	**13.382**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

La partida de "Deudores varios" incluye fundamentalmente los anticipos realizados a la gestoría en relación a las operaciones de compra de inmuebles.

El saldo de "Otros créditos con las administraciones públicas" corresponde a IVA pendiente de recuperar.

- Periodificaciones a corto plazo.

Corresponden a gastos abonados, principalmente primas de seguro y costes relacionados con la incorporación al MAB, que se deben periodificar e imputar en el siguiente ejercicio.

- Inversiones financieras a corto plazo.

En "Inversiones financieras a corto plazo" se recogen los depósitos ante el IVIMA de las fianzas recibidas de los arrendatarios (que se clasifican a corto plazo por ser la duración de los contratos inferior a un año), incluyendo también a 31 de diciembre de 2017 un depósito pignorado por importe de 15.000 euros en Abanca (que debe mantenerse durante el periodo de carencia del préstamo suscrito con esta entidad).

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El saldo de "Efectivo y otros activos equivalentes" por 1.194.112 euros a 31 de diciembre de 2017 corresponde al importe en cuentas corrientes y caja, que son de libre disposición.

Pasivo y Patrimonio Neto.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2015(*)	31-12-2016(**)	31-12-2017(**)
Patrimonio Neto	**2.992**	**5.188.004**	**7.051.450**
Fondos propios	2.992	5.188.004	7.051.450
Pasivo No Corriente	**-**	**841.513**	**7.737.790**
Deudas a largo plazo	-	841.513	7.737.790
Pasivo Corriente	**-**	**120.615**	**487.787**
Provisiones a corto plazo	-	-	9.753
Deudas a corto plazo	-	93.193	431.113
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	27.422	46.921
Total Pasivo y Patrimonio Neto	**2.992**	**6.150.132**	**15.277.027**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

Se incrementa la cifra de "Fondos Propios" en los ejercicios 2016 y 2017 tras las ampliaciones de capital dinerarias acordadas durante esos años en la Sociedad que se describen en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo.

Fondos propios (€)	31-12-2015(*)	31-12-2016(**)	31-12-2017(**)
Capital social	3.000	5.453.000	7.703.000
Resultados de ejercicios anteriores	-	(8)	(264.996)
Resultados del ejercicio	(8)	(264.988)	(386.554)
Total Fondos propios	**2.992**	**5.188.004**	**7.051.450**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

La Sociedad no tiene dotada todavía la Reserva Legal, debiendo destinar a la misma una cifra igual al 10% del beneficio de cada ejercicio hasta que la Reserva Legal alcance, al menos el 20% del "Capital social".

Pasivo corriente.

- Deudas a largo plazo.

El desglose de las "Deudas a largo plazo" de la Sociedad es el siguiente:

Deudas a largo plazo (€)	31-12-2015(*)	31-12-2016(**)	31-12-2017(**)
Préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo	-	863.000	7.932.042
Gastos de formalización de deuda	-	(21.487)	(194.252)
Total Deudas a largo plazo	**-**	**841.513**	**7.737.790**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

El saldo a 31 de diciembre de 2016 del epígrafe de "Deudas a largo plazo" por importe de 841.513 euros corresponde a los 3 préstamos con garantía hipotecaria suscritos por EXCEM SIR durante el año 2016 por un importe total de 863.000 euros menos los gastos de formalización de los mismos.

Las características principales de los citados préstamos son las siguientes:

Banco	Inicio	Importe Inicial (€)	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
Sabadell	14-12-2016	219.000	2,65%	Trimestral (desde 31-03-2019)	31-12-2031	Ronda de Valencia 8, 2º, I
Sabadell	14-12-2016	350.000	1,958% hasta 30-6-2017 Euribor 6M+2,15% resto	Trimestral (desde 31-03-2019)	31-12-2031	Rey Francisco 10, 5º, Dcha.
Popular	14-12-2016	294.000	1,875% hasta 4-12-2017 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-02-2019)	04-01-2032	Aviación Española 12, 2º B

El saldo a 31 de diciembre de 2017 del epígrafe de "Deudas a largo plazo" (7.737.790 euros) corresponde al importe total a largo plazo de los 26 préstamos que tenía vigentes la Sociedad a dicha fecha (3 firmados en 2016 y 23 durante 2017) menos los gastos de formalización de los mismos.

Las características principales de los 23 préstamos suscritos por la Compañía en el ejercicio 2017 también con garantía hipotecaria por un importe de 7.121.000 euros se detallan a continuación:

Banco	Inicio	Importe inicial (€)	Tipo Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
Sabadell	26-01-2017	363.000	1,91% hasta 31-7-2017 Euribor 6M+2,15% resto	Trimestral (desde 25-04-2019)	25-01-2032	San Bernardo 10, 1º, Izda.
Popular	08-02-2017	345.000	1,875% hasta 4-2-2018 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-04-2019)	04-03-2032	Cardenal Cisneros 86, 2º A
Popular	16-02-2017	267.000	1,875% hasta 4-2-2018 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-04-2019)	04-03-2032	Hermosilla 118, 1º Izda.
Popular	03-03-2017	300.000	1,875% hasta 4-3-2018 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-04-2019)	04-03-2032	Hilarión Eslava 58, 2º Dcha.
Sabadell	03-03-2017	300.000	1,909% hasta 31-8-2017 Euribor 6M+2,25% resto	Trimestral (desde 31-03-2019)	31-12-2031	Jorge Juan 82, 2º, 6
Bankinter	13-03-2017	234.000	1,76% hasta 13-3-2018 Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 13-10-2018)	13-03-2032	Donoso Cortés 86, 1º Izda.
Liberbank	16-03-2017	322.000	1,45% 1er semestre Euribor año+1,45% resto	Mensual (desde 16-04-2018)	16-03-2032	Alcalá 182, 3º, Izda.

Bankinter	17-03-2017	342.000	1,76% hasta 17-3-2018 Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 17-10-2018)	17-03-2032	Francisco Silvela 69, 2º, C
Bankinter	12-04-2017	228.000	1,76% hasta 12-4-2018 Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 12-11-2018)	12-04-2032	Maudes 50, 1º, A
Sabadell	24-04-2017	270.000	1,931% hasta 30-6-2017 Euribor 6M+2,10% resto	Trimestral (desde 30-06-2019)	31-03-2032	Vallehermoso 69, 1º, D
Bankinter	25-04-2017	294.000	1,76% hasta 25-4-2018 Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 25-11-2018)	25-04-2032	Dr. Esquerdo 20, 1º, Izda.
Liberbank	16-05-2017	353.000	1,88% 1er semestre Euribor año+1,88% resto	Mensual (desde 16-11-2018)	16-04-2032	San Bernardo 97-99, 2º, K
Sabadell	12-06-2017	429.000	1,85% hasta 31-12-2017 Euribor 6M+2,10% resto	Trimestral (desde 30-09-2019)	30-06-2027	Colegiata 11, 3º, B
Sabadell	27-06-2017	318.000	1,85% hasta 31-12-2017 Euribor 6M+2,10% resto	Trimestral (desde 30-09-2019)	30-06-2027	San Bernardo 124, 2º, Izda.
Bankinter	29-06-2017	282.000	1,76% hasta 29-6-2018 Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 29-01-2019)	29-06-2032	Ramón de la Cruz 100, 1º, A
Bankinter	29-06-2017	267.000	1,76% hasta 29-6-2018 Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 29-01-2019)	29-06-2032	Andrés Mellado 67, 5º, Dcha
Sabadell	29-06-2017	360.000	1,851% hasta 31-11-2017 Euribor 6M+2,10% resto	Trimestral (desde 30-09-2019)	30-06-2027	Bailén 49, 2º, D
Bankinter	24-07-2017	297.000	1,75% hasta 24-7-2017 Euribor año+1,75% resto	Mensual (desde 24-02-2019)	24-07-2032	Fúcar 22, 1º, Dcha
Abanca	26-07-2017	330.000	1,5% hasta 31-7-2018 Euribor año+1,5% resto	Mensual (desde 01-03-2018)	01-08-2032	Colegiata 9, 1º, Izda.
Liberbank	07-08-2017	287.000	2,35% 1er semestre Euribor año+2,35% resto	Mensual (desde 07-03-2019)	07-08-2032	Bordadores 4, 2º, Dcha.
Caja Rural	24-08-2017	357.000	1,851% 1er año Euribor año+2,00% resto	Mensual	24-08-2032	C. Romanones 13, 1º, Izda.
Bankinter	29-11-2017	285.000	1,76% hasta 29-12-2018 Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 29-05-2019)	29-11-2032	Joaquín Mª Lopez 23, 2º, D
Sabadell	05-12-2017	291.000	1,92% hasta 30-11-2018 Euribor año+2,10% resto	Trimestral (desde 31-03-2020)	30-09-2032	General Moscardó 26, 1º, 3

Adicionalmente a la garantía hipotecaria, en los 8 préstamos suscritos durante el ejercicio 2017 con Bankinter, S.A. ("**Bankinter**") así como en los firmados con el Banco Popular Español, S.A. ("**Popular**") el 3 de marzo de 2017, Abanca Corporación Bancaria, S.A. ("**Abanca**") el 26 de julio de 2017, Liberbank, S.A. ("**Liberbank**") el 7 de agosto de 2017 y Caja Rural de Jaén, Barcelona y Madrid Sociedad Cooperativa de Crédito ("**Caja Rural**") el 24 de agosto de 2017, se pignora o cede (según el caso), a favor de la entidad bancaria correspondiente cualquier derecho de crédito (rentas de alquiler), presente o futuro, derivado de cualesquiera contratos de arrendamiento suscritos en relación con el inmueble hipotecado, en garantía del reembolso del préstamo. En relación a esas prendas o cesiones de derechos de crédito, se establece que la Sociedad podrá disponer de las cantidades abonadas correspondientes a los derechos de crédito pignorados o cedidos (las rentas de alquiler) una vez haya sido satisfecha la cuota del préstamo hipotecario y en tanto se encuentre al corriente del pago del mismo.

- Deudas a corto plazo.

Deudas a corto plazo (€)	31-12-2015(*)	31-12-2016(**)	31-12-2017(**)
Deudas con entidades de crédito	-	10.527	61.958
Otras deudas a corto plazo	-	82.666	369.155
Total Deudas a corto plazo	**-**	**93.193**	**431.113**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

El epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" a corto plazo recoge (i) a 31 de diciembre de 2016 el saldo de tarjetas de crédito a dicha fecha y (ii) a 31 de diciembre de 2017 los vencimientos de principal durante los 12 meses siguientes de los préstamos hipotecarios descritos anteriormente.

El saldo de "Otras deudas a corto plazo" por importe de 369.155 euros a 31 de diciembre de 2017 incluye principalmente (i) 108.546 euros que la Sociedad ha recibido en concepto de fianzas por los inmuebles arrendados, y (ii) 250.000 euros desembolsados por un accionista el 14 de diciembre de 2017, para la ampliación de capital por dicho importe aprobada en la Junta General de accionistas de 27 de febrero de 2018, que fue elevada a público el 27 de marzo de 2018 (tal y como se detalla en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo).

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (€)	31-12-2015(*)	31-12-2016(**)	31-12-2017(**)
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	12.100	12.536
Acreedores varios	-	14.625	33.103
Otras deudas con las Administraciones Públicas - IRPF	-	697	1.282
Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**-**	**27.422**	**46.921**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

"Proveedores, empresas del grupo y asociadas" recoge el importe pendiente de pago a EXCEM MANAGEMENT por los servicios como Gestora prestados a la Sociedad en virtud del Contrato de Gestión Integral descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Cuenta de resultados de los ejercicios 2015, 2016 y 2017.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2015(*)	2016(**)	2017(**)
Importe neto de la cifra de negocio	-	38.687	633.193
Otros gastos de explotación	(8)	(297.713)	(831.424)
Amortización del inmovilizado	-	(6.932)	(122.804)
Deterioro y resultado por enajenaciones inmovilizado	-	-	53.174
Otros resultados	-	998	2.016
Resultado de Explotación	**(8)**	**(264.960)**	**(265.845)**
Resultado financiero	-	(28)	(120.709)
Resultado antes de Impuestos	**(8)**	**(264.988)**	**(386.554)**

Impuesto sobre beneficios	-	-	-
Resultado del Ejercicio	**(8)**	**(264.988)**	**(386.554)**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

Importe neto de la cifra de negocio.

El "importe neto de la cifra de negocio" recoge las rentas por el alquiler de las habitaciones propiedad de la Compañía, así como la facturación a los inquilinos de los gastos por suministros de los pisos mediante una cuota fija mensual de 37 euros al mes por habitación (más IVA).

Se incrementa el "Importe neto de la cifra de negocio" en los ejercicios 2016 y 2017 a medida que la Sociedad va adquiriendo inmuebles para su arrendamiento tal como se detalla en los apartados 2.6.1 y 2.14.1 del presente Documento Informativo.

Otros gastos de explotación.

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

Otros gastos de explotación (€)	2015(*)	2016(**)	2017(**)
Reparaciones y conservación	-	1.452	13.674
Servicios profesionales independientes	-	221.968	657.308
Primas de seguros	-	435	13.614
Servicios bancarios	-	3.317	3.634
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	220	9.355
Suministros	-	5.349	86.571
Otros servicios	-	4.525	32.193
Servicios exteriores	8	237.266	816.348
Tributos	-	60.447	15.076
Total Otros gastos de explotación	**8**	**297.713**	**831.424**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

Dentro de la partida de "Servicios profesionales independientes" cabe destacar el gasto correspondiente a EXCEM MANAGENT, en virtud del Contrato de Gestión Integral y el Contrato de Captación de Inversores suscritos con la Sociedad (detallados en los apartados 2.6.1 y 2.4.2 del presente Documento Informativo), que asciende a 537.259 euros (531.890 euros del Contrato de Gestión Integral y 5.369 euros del Contrato de Captación de Inversores) en el ejercicio 2017 (64,7% del total de "Otros gastos de explotación") y 114.626 euros del Contrato de Gestión Integral (38,5% del total de "Otros gastos de explotación") en el año 2016.

Amortización del inmovilizado.

El epígrafe incluye la dotación de la amortización anual de las "Inversiones inmobiliarias" de la Sociedad, cuya política de amortización se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.

Corresponde al resultado generado por la Sociedad durante el año 2017 en la Actividad de Flipping, mediante la compra de 2 viviendas (en las calle Antonio López 50 y en la Plaza Vilaflor 5 de Madrid) que se vendieron dentro del ejercicio con un beneficio de 53.174 euros.

Resultado financiero.

El "Resultado financiero" recoge principalmente los gastos financieros de los préstamos con garantía hipotecaria suscritos por EXCEM SIR, que ascendieron a 121.215 euros en el ejercicio 2017.

Resultado financiero (€)	2015(*)	2016(**)	2017(**)
Ingresos financieros	-	-	1.506
Gastos financieros	-	(28)	(122.115)
Total Resultado financiero	**-**	**(28)**	**(120.709)**

(*) No auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Auditado

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

La Compañía no cuenta con opiniones salvedades, desfavorables o denegadas, por parte de su auditor para las Cuentas Anuales de los ejercicios 2016 y 2017 ni en la revisión limitada de los Estados Financieros Intermedios a 31 de marzo de 2018.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos.

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos equivalentes, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En este sentido, ver la sección I.iv.1 *"Porcentajes de la preceptiva distribución de beneficios"* del apartado 2.6.3 relativo a la "*Información fiscal*".

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene litigios que puedan representar un efecto significativo sobre la misma.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.

Por lo que respecta a la evolución de las ventas y costes desde la última información financiera de EXCEM SIR presentada en el apartado 2.12 anterior de este Documento Informativo, correspondiente a las cuentas anuales abreviadas auditadas del ejercicio 2017, a continuación se presenta (i) el balance de situación a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, así como (ii) la cuenta de resultados correspondiente al periodo de 3 meses finalizado a 31 de marzo de 2018 y a 31 de marzo de 2017.

Los estados financieros intermedios de la Compañía para el periodo de 1 de enero a 31 de marzo de 2018 han sido objeto de revisión limitada por el auditor y se adjuntan como Anexo III al presente Documento Informativo.

Balance de situación a 31 de diciembre de 2017 y 31 de marzo de 2018.

Activo.

Activo (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Activo No Corriente	**14.014.916**	**15.243.508**
Inversiones inmobiliarias netas	14.013.916	15.242.508
Inversiones financieras a largo plazo	1.000	1.000
Activo Corriente	**1.262.111**	**4.477.043**
Existencias	-	1.500.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.382	22.673
Inversiones financieras a corto plazo	26.961	95.987
Periodificaciones a corto plazo	27.656	19.149
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.194.112	2.839.234
Total Activo	**15.277.027**	**19.720.551**

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

Activo no corriente.

- Inversiones inmobiliarias netas.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a los inmuebles amueblados propiedad de EXCEM SIR al cierre de cada periodo descritos en los apartados 2.6.1 y 2.14.1 del presente DIIM destinados al arrendamiento.

A continuación se detalla el saldo de las “Inversiones inmobiliarias” de la Sociedad al final de cada periodo:

Inversiones inmobiliarias netas (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Terrenos	7.853.377	8.558.377
Construcciones	5.474.986	5.949.605
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	767.789	914.798
Inmovilizado en curso	47.500	-
Inversiones inmobiliarias brutas	14.143.652	15.422.780
Construcciones	(86.042)	(114.908)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(43.694)	(65.364)
Amortizaciones	(129.736)	(180.272)
Total inversiones inmobiliarias netas	**14.013.916**	**15.242.508**

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

Activo corriente.

- Existencias.

El saldo de "Existencias" por importe de 1.500.000 euros a 31 de marzo de 2018 corresponde al pago realizado por la Sociedad cuando suscribió el contrato de arras penitenciales de fecha 27 de marzo de 2017 en relación a la adquisición del inmueble situado en la calle Doctor Cortezo 15 de Madrid, tal y como se indica en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo.

- Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar.

Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Deudores varios	2.000	5.558
Otros créditos con las administraciones públicas - IVA	11.382	17.115
Total Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar	**13.382**	**22.673**

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

La partida de "Deudores varios" incluye fundamentalmente los anticipos realizados a la gestoría en relación a las operaciones de compra de inmuebles.

El saldo de "Otros créditos con las administraciones públicas" corresponde a IVA pendiente de recuperar.

- Periodificaciones a corto plazo.

Corresponden a gastos abonados, principalmente primas de seguro y costes relacionados con la incorporación al MAB, que se deben periodificar e imputar en los siguientes 12 meses.

- Inversiones financieras a corto plazo.

En "Inversiones financieras a corto plazo" se recogen principalmente los depósitos ante el IVIMA de las fianzas recibidas de los arrendatarios, incluyendo también un depósito pignorado por importe de 15.000 euros en Abanca suscrito el 26 de julio de 2017 y con vencimiento el 26 de julio de 2018 (que debe mantenerse durante el periodo de carencia del préstamo suscrito con esta entidad).

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El saldo de "Efectivo y otros activos equivalentes" por 2.839.234 euros a 31 de marzo de 2018 corresponde al importe en cuentas corrientes y caja, que son de libre disposición.

Pasivo y Patrimonio Neto.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Patrimonio Neto	**7.051.450**	**11.047.607**
Fondos propios	7.051.450	11.047.607
Pasivo No Corriente	**7.737.790**	**8.401.410**
Deudas a largo plazo	7.737.790	8.401.410
Pasivo Corriente	**487.787**	**271.534**
Provisiones a corto plazo	9.753	-
Deudas a corto plazo	431.113	194.036
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	46.921	77.498
Total Pasivo y Patrimonio Neto	**15.277.027**	**19.720.551**

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

Se incrementa la cifra de "Fondos Propios" a 31 de marzo de 2018 tras las ampliaciones de capital dinerarias acordadas durante el primer trimestre del año en la Sociedad que se describen en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo.

Fondos propios (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Capital social	7.703.000	12.052.850
Resultados de ejercicios anteriores	(264.996)	(651.550)
Resultados del ejercicio	(386.554)	(353.693)
Total Fondos propios	**7.051.450**	**11.047.607**

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

La Sociedad no tiene dotada todavía la Reserva Legal, debiendo destinar a la misma una cifra igual al 10% del beneficio de cada ejercicio hasta que la Reserva Legal alcance, al menos el 20% del "Capital social".

Pasivo corriente.

- Deudas a largo plazo.

El desglose de las "Deudas a largo plazo" de la Sociedad es el siguiente:

Deudas a largo plazo (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo	7.932.042	8.609.206
Gastos de formalización de deuda	(194.252)	(207.796)
Total Deudas a largo plazo	**7.737.790**	**8.401.410**

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

El saldo a 31 de marzo de 2018 del epígrafe de "Deudas a largo plazo" por importe de 8.401.410 euros corresponde al total a largo plazo de los 28 préstamos que tenía vigentes la Sociedad a dicha fecha (3 firmados en 2016, 23 durante 2017 y 2 en 2018) menos los gastos de formalización de los mismos.

Las características principales de los 2 préstamos suscritos por EXCEM SIR durante el primer trimestre de 2018 también con garantía hipotecaria por un importe total de 670.000 euros se detallan a continuación:

Banco	Inicio	Importe inicial (€)	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
Bankinter	19-01-2018	385.000	1,76% hasta 19-1-2019 Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 19-07-2019)	19-01-2033	V. Rodríguez 11, 1º Izda.
Targobank	22-02-2018	285.000	2,25% hasta 22-02-2019 Euribor año+2,25% resto	Mensual (desde 22-02-2019)	22-02-2034	Ferraz 69, 1º, Izda.

Adicionalmente a la garantía hipotecaria, en el préstamo suscrito con Bankinter el 19 de enero de 2018 se cede a favor de la entidad bancaria cualquier derecho de crédito (rentas de alquiler), presente o futuro, derivado de cualesquiera contratos de arrendamiento suscritos en relación con el inmueble hipotecado, en garantía del reembolso del préstamo. En relación a esa cesión de derechos de crédito, se establece que la Sociedad podrá disponer de las cantidades abonadas correspondientes a los derechos de crédito cedidos (las rentas de alquiler) una vez haya sido satisfecha la cuota del préstamo hipotecario y en tanto se encuentre al corriente del pago del mismo.

Durante el mes de febrero de 2018, la Compañía formaliza diferentes coberturas de tipos de interés ("**Interest Rate Swap**") con Bankinter, Sabadell y Popular para asegurase un tipo de interés fijo. El importe nominal total de estas coberturas asciende a 5.869.764 euros, aproximadamente el 69% de la suma del saldo de las "Deudas a largo plazo" (8.401.410 euros) y "Deudas a corto plazo" (54.794 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación de la Sociedad a 31 de marzo

de 2018 (8.456.204 euros). Las principales características de los Interest Rate Swap suscritos son las siguientes:

Banco	Nominal inicial	Firma	Inicio	Fin	Sociedad paga al Banco	Sociedad recibe del Banco
Bankinter	2.571.018	7-2-2018	7-2-2019	7-2-2025	1,30%	Euribor 12 meses
Sabadell	1.737.913	22-2-2018	31-12-2018	31-12-2024	1,17%	Euribor 6 meses
Sabadell	354.833	23-2-2018	25-1-2019	27-1-2025	1,1825%	Euribor 6 meses
Popular	300.000	13-2-2018	4-3-2019	4-3-2026	1,35%	Euribor 6 meses
Popular	612.000	13-2-2018	4-2-2019	4-2-2026	1,35%	Euribor 6 meses
Popular	294.000	13-2-2018	4-12-2018	4-12-2025	1,35%	Euribor 12 meses

- Deudas a corto plazo.

Deudas a corto plazo (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Deudas con entidades de crédito	61.958	54.794
Otras deudas a corto plazo	369.155	139.242
Total Deudas a corto plazo	**431.113**	**194.036**

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

El epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" a corto plazo a 31 de marzo de 2018 recoge los vencimientos de principal durante los 12 meses siguientes de los 28 préstamos hipotecarios descritos anteriormente.

La Sociedad suscribe con fecha 20 de marzo de 2018 una póliza de crédito con Banco Popular con un límite de 300.000 euros, tipo de interés del 3,5% y vencimiento 1 año, si bien no estaba dispuesta a 31 de marzo de 2018.

El saldo de "Otras deudas a corto plazo" a 31 de marzo de 2018 incluye principalmente 116.717 euros que la Sociedad ha recibido en concepto de fianzas por los inmuebles arrendados, mientras que a 31 de diciembre de 2017 también recogía 250.000 euros desembolsados por un accionista el 14 de diciembre de 2017, para la ampliación de capital por dicho importe aprobada en la Junta General de accionistas de 27 de febrero de 2018, que fue elevada a público el 27 de marzo de 2018 (tal y como se detalla en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo) pasando a formar parte del capital social de la Compañía.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12.536	60.129
Acreedores varios	33.103	16.405
Otras deudas con las Administraciones Públicas - IRPF	1.282	964
Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**46.921**	**77.498**

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

"Proveedores, empresas del grupo y asociadas" recoge el importe pendiente de pago a EXCEM MANAGEMENT por los servicios como Gestora prestados a la Sociedad en virtud del Contrato de Captación de Inversores descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Cuenta de resultados del primer trimestre de 2017 y 2018.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-03-2017(*)	31-03-2018 (**)
Importe neto de la cifra de negocio	85.818	295.067
Otros gastos de explotación	(122.521)	(550.940)
Amortización del inmovilizado	(17.334)	(50.535)
Otros resultados	-	(544)
Resultado de Explotación	**(54.037)**	**(306.951)**
Resultado financiero	(8.020)	(46.742)
Resultado antes de Impuestos	**(62.057)**	**(353.693)**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	**(62.057)**	**(353.693)**

(*) No Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

Importe neto de la cifra de negocio.

El "Importe neto de la cifra de negocio" a cierre de marzo de 2018 es resultado de un trimestre completo en operación de los 26 inmuebles adquiridos por la Sociedad en los ejercicios 2016 y 2017, así como de los 2 nuevos que compra durante el primer trimestre de 2018.

Otros gastos de explotación.

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

Otros gastos de explotación (€)	31-03-2017(*)	31-03-2018 (**)
Reparaciones y conservación	1.675	5.338
Servicios profesionales independientes	92.230	493.986
Primas de seguros	1.024	4.519
Servicios bancarios	2.475	302
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	2.085
Suministros	14.619	36.624
Otros servicios	10.498	8.086
Servicios exteriores	122.521	550.940
Tributos	-	-
Total Otros gastos de explotación	**122.521**	**550.940**

(*) No Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

Dentro de la partida de "Servicios profesionales independientes" cabe destacar el gasto correspondiente a EXCEM MANAGEMENT, en virtud del Contrato de Gestión Integral y el Contrato de Captación de Inversores suscritos con la Sociedad (detallados en los apartados 2.6.1 y 2.4.2 del presente Documento Informativo), que asciende a 434.137 euros (321.379 euros del Contrato de Gestión Integral y 112.758 euros del Contrato de Captación de Inversores) en el periodo de 3 meses finalizado a 31 de marzo de 2018 (78,8% del total de "Otros gastos de explotación") y a 78.002 euros durante el primer trimestre de 2017 del Contrato de Gestión Integral (63,7% del total de "Otros gastos de explotación").

Amortización del inmovilizado.

El epígrafe incluye la dotación de la amortización, correspondiente a cada periodo, de las "Inversiones inmobiliarias" de la Sociedad, cuya política de amortización se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Resultado financiero.

El epígrafe de "Gastos financieros" recoge principalmente los gastos financieros de los préstamos con garantía hipotecaria suscritos por EXCEM SIR, que ascienden a 46.735 euros y 8.661 euros durante el primer trimestre de 2018 y el primer trimestre de 2017 respectivamente.

Resultado financiero (€)	31-03-2017(*)	31-03-2018 (**)
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	(9.425)	(46.742)
Total Resultado financiero	**(9.425)**	**(46.742)**

(*) No Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.14.1. Principales inversiones del Emisor.

A continuación se detallan las "Inversiones inmobiliarias" llevadas a cabo por la Sociedad en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 2017, así como en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2018. No se aporta detalle del ejercicio 2015 ya que EXCEM SIR no tuvo actividad ese año.

La información facilitada se ha tomado de las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2016 y el ejercicio 2017, así como de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2018 objeto de revisión limitada por el auditor, que se adjuntan respectivamente como Anexo II y III del presente Documento Informativo.

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2016(*)	31-12-2017(*)	31-03-2018(**)
Terrenos	3.357.000	4.496.377	705.000
Construcciones	2.248.811	3.226.175	474.619
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	71.443	696.346	147.009
Inmovilizado en curso	98.788	(51.288)	(47.500)
Total Inversiones inmobiliarias brutas	**5.776.042**	**8.367.610**	**1.279.128**

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

Durante el ejercicio 2016, EXCEM llevó a cabo la compra de las siguientes 11 viviendas:

Dirección Vivienda (Madrid)	Fecha compra	Precio (€)
C/ Ronda de Valencia 8, planta 2ª, puerta I	29/08/2016	365.000
C/ Rey Francisco 10, planta 5ª, puerta Dcha.	29/08/2016	700.000
C/ Aviación Española 12, planta 2ª, puerta B	28/09/2016	490.000
C/ Vallehermoso 69, planta 1ª, puerta D	28/09/2016	450.000
C/ San Bernardo 10, planta 1ª, puerta Izda.	03/11/2016	605.000
C/ Hermosilla 118, planta 1ª, puerta Izda.	02/12/2016	445.000
C/ Cardenal Cisneros 86, planta 2ª, puerta A	19/12/2016	575.000
C/ Alcalá 182, planta 3ª, puerta Izda.	19/12/2016	460.000
C/ San Bernardo 97-99, planta 2ª, puerta K	19/12/2016	505.000
C/ Hilarión Eslava 58, planta 2ª, puerta Dcha.	27/12/2016	500.000
C/ Jorge Juan 82, planta 2ª, puerta 6 en	30/12/2016	500.000
Total		**5.595.000**

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de dichos inmuebles (5.595.000 euros) y el importe activado como “Inversiones inmobiliarias brutas” durante el ejercicio 2016 (5.776.042 euros) corresponde a (i) impuestos no recuperables y gastos incurridos para llevar a cabo las mencionadas adquisiciones y (ii) las obras de reacondicionamiento y decoración acometidas, por importe de 181.042 euros sumando ambos conceptos.

Las adquisiciones realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2017 se corresponden con las siguientes 15 viviendas:

Dirección Vivienda (Madrid)	Fecha compra	Precio (€)
C/ Don Ramón de la Cruz 100, planta 1ª, puerta A	19-01-2017	470.000
C/ Doctor Esquerdo 20, planta 1ª, puerta Izda.	17-02-2017	490.000
C/ Andrés Mellado 67, planta 5ª, puerta Dcha.	06-03-2017	445.000
C/ Donoso Cortés 86, planta 1ª, puerta Izda.	13-03-2017	390.000
C/ Francisco Silvela 69, planta 2ª, puerta C	17-03-2017	570.000
C/ Maudes 50, planta 1ª, puerta A	12-04-2017	380.000
C/ Colegiata 11, planta 3ª, puerta B	12-06-2017	715.000
C/ San Bernardo 124, planta 2ª, puerta Izda.	27-06-2017	530.000
C/ Bailén 49, planta 2ª, puerta Dcha.	29-06-2017	600.000
C/ Bordadores 4, planta 2ª, puerta Dcha.	12-07-2017	487.000
C/ Conde Romanones 13, planta 1ª, puerta Izda.	12-07-2017	595.000
C/ Fúcar 22, planta 1ª, puerta Dcha.	24-07-2017	495.000
C/ Colegiata 9, planta 1ª, puerta Izda.	26-07-2017	550.000
C/ Joaquín María López 23, planta 2ª, puerta D	29-11-2017	475.000
C/ General Moscardó 26, planta 1ª, puerta 3	05-12-2017	485.000
Total		**7.677.000**

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de dichos inmuebles (7.677.000 euros) y el importe activado como "Inversiones inmobiliarias brutas" durante el ejercicio 2017 (8.367.610 euros) corresponde a (i) impuestos no recuperables y gastos incurridos para llevar a cabo las mencionadas adquisiciones y (ii) las obras de reacondicionamiento y decoración acometidas, por importe de 690.610 euros sumando ambos conceptos.

Hasta el 31 de marzo de 2018, EXCEM ha comprado las 2 viviendas que se relacionan a continuación:

Inmueble	Fecha compra	Precio (€)
C/ Ventura Rodríguez 11, planta 1ª, puerta Izda.	19-01-2018	700.000
C/ Ferraz 69, planta 1ª, puerta Izda.	04-01-2018	475.000
Total		**1.175.000**

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de dichos inmuebles (1.175.000 euros) y el importe activado como "Inversiones inmobiliarias" durante el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018 (1.279.128 euros) corresponde a (i) impuestos no recuperables y gastos incurridos para llevar a cabo las mencionadas adquisiciones, y (ii) las obras de reacondicionamiento y decoración acometidas, por importe de 104.128 euros sumando ambos conceptos.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo el único compromiso en firme que tiene la Sociedad de inversiones futuras es la compra del edificio de la calle Doctor Cortezo 15 de Madrid en los términos del contrato de arras penitenciales suscrito con fecha 27 de marzo de 2018, tal y como se detalla en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo.

El precio de adquisición del edificio asciende a 7.500.000 euros. La Compañía tiene intención de llevar a cabo la compra con los fondos propios que tiene disponibles y un nuevo préstamo a largo plazo que cuente con la garantía hipotecaria del inmueble.

A continuación se describen las principales características del edificio.

Edificio en la calle Doctor Cortezo 15 (Madrid)

El inmueble se encuentra en el barrio de Embajadores (distrito de Centro) de Madrid.



Fue construido en 1870 y está catalogado como bien de protección parcial, lo que implica que la realización de obras en el mismo queda limitada a la no alteración de determinados elementos arquitectónicos protegidos como son la fachada y la escalera del edificio.

El edificio cuenta en total con 2.096 m2 construidos (considerando la parte proporcional de zonas comunes), que están distribuidos de la siguiente forma:

- 2 locales comerciales en planta baja y sótano, alquilados a (i) un particular que explota un bar y (ii) una sociedad que tiene una clínica estética.

- 10 pisos en las 5 plantas superiores (2 por cada planta), que están arrendados (i) 9 pisos para la actividad de hospedaje (6 de ellos a dos sociedades que ocupan la primera, segunda y cuarta planta, y 3 a un particular que ocupa la tercera planta y 1 de la quinta) y (ii) 1 piso a un particular para uso de vivienda.

A 31 de marzo de 2018, las rentas brutas mensuales de los contratos de arrendamiento en vigor en el edificio ascendían a 28.319 euros.

Los contratos de arrendamiento se rigen por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, con las siguientes fechas de finalización:

Contrato arrendamiento	Fecha inicio	Fecha fin
Local	1-4-2018	31-3-2019
Local	1-10-2016	30-9-2026
Hospedaje	1-1-2008	31-12-2018
Hospedaje	1-6-2008	31-5-2018(*)
Hospedaje	1-6-2008	31-5-2018(*)
Hospedaje	1-12-2006	30-11-2018
Hospedaje	1-1-2009	1-1-2019
Hospedaje	1-1-2012	31-12-2018

Hospedaje	1-4-2013	31-3-2023
Hospedaje	1-4-2013	31-3-2023
Hospedaje	1-6-2008	30-5-2018(*)
Vivienda	1-3-2018	28-2-2019

(*) Que serán renovados por 1 año adicional

Dada su antigüedad el inmueble está sometido al régimen de inspección técnica de la edificación y cuenta con la correspondiente ITE otorgada en el año 2017.

La Sociedad tiene como objetivo reformar los pisos del edificio, a medida que venzan los contratos de arrendamiento, para el posterior alquiler de sus habitaciones a estudiantes y jóvenes profesionales como está haciendo con los pisos que actualmente tiene en propiedad.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la "**Orden EHA/3050/2004**") una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo 3 de la Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada."

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, tomando (i) las cuentas anuales abreviadas auditadas de EXCEM SIR de los ejercicios 2016 y 2017, así como (ii) los estados financieros intermedios de la Compañía correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018 que han sido objeto de

revisión limitada por el auditor (asumiendo para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad):

EXCEM (€)	2016(*)	2017(*)	31-03 2018(**)
Fondos Propios	5.188.004	7.051.450	11.047.607
1% de Fondos Propios	51.880	70.514	110.476
Ingresos(***)	38.687	633.193	295.067
1% de Ingresos	387	6.332	2.951

(*) Auditado; (**) Revisión limitada del auditor; (***) Tomando como Ingresos el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2016 y 2017 o de los estados financieros intermedios finalizados el 31 de marzo de 2018 que han sido objeto de revisión limitada por el auditor

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

Tal como se indica en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, EXCEM MANAGEMENT es accionista de la Sociedad, por tanto las operaciones realizadas por la Sociedad con la Gestora se consideran operaciones vinculadas, habiéndose realizado a precio de mercado.

El importe de dichas operaciones es el siguiente:

Euros	2016(*)	2017(*)	31-03 2018(**)
Servicios recibidos	114.626	537.259	434.137
Saldo acreedor	12.100	12.536	60.129

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

El concepto de estas operaciones son los honorarios correspondientes al Contrato de Gestión Integral y el Contrato de Captación de Inversores, los cuales se explican en el apartado 2.6.1 y 2.4.2 del presente Documento Informativo.

En concreto, los servicios recibidos por la Sociedad de EXCEM MANAGEMENT durante el primer trimestre de 2018 que ascienden a 434.137 euros tienen el siguiente desglose:

- Comisión Base sobre el SDAI: 39.136 euros.
- Comisión Base sobre la Valoración de la cartera (metodología RICS): 209.452 euros.
- Comisión por Volumen de rentas y prestación de servicios de Operador: 72.791 euros.
- Comisión del Contrato de Captación de Inversores: 112.758 euros.

A su vez, otro accionista de la Sociedad, EXCEM GRUPO, empresa controlada por D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras (Presidente y consejero respectivamente de la Sociedad) y que ostenta el 33,33% del capital social de EXCEM MANAGEMENT, también ha prestado determinados servicios poco significativos en el tráfico normal de la misma y a precios de mercado, similares a los aplicados a empresas no vinculadas.

El importe de dichas operaciones es el siguiente:

Euros	2016(*)	2017(*)	31-03 2018(**)
Servicios recibidos	1.847	588	-
Saldo acreedor	-	-	-

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

b) Operaciones realizadas con administradores y principales directivos.

Aplica el contenido del punto a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

No aplica.

2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 9/2017, dado que la Sociedad no cuenta con 24 meses consecutivos de actividad auditados en el momento en que se solicita la incorporación de sus acciones en el MAB, se presentan a continuación las preceptivas previsiones o estimaciones para los ejercicios 2018 y 2019.

Estas estimaciones están basadas, fundamentalmente, en la experiencia pasada, los objetivos futuros establecidos y consensuados con la Gestora de la Compañía así como en la situación actual de mercado, unida a la eventual visibilidad sobre potenciales nuevas inversiones.

A continuación se muestran las previsiones estimadas para el cierre de los ejercicios 2018 y 2019:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2018e(*)	2019e(*)
Importe neto de la cifra de negocios	1.408	1.757
Otros gastos de explotación	(1.356)	(949)
Amortización del inmovilizado	(228)	(246)
Resultado de Explotación	**(176)**	**562**
Resultado Financiero	(205)	(247)
Resultado antes de Impuestos	**(381)**	**315**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	**(381)**	**315**

(*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor

Para elaborar estas previsiones, EXCEM SIR ha tomado como base los cierres mensuales reales del mes de enero y febrero de 2018, así como las siguientes principales hipótesis para el resto del periodo proyectado:

Importe neto de la cifra de negocios

Las estimaciones sobre el "Importe neto de la cifra de negocios" incluyen las correspondientes a los ingresos por arrendamiento y las refacturaciones de gastos a los inquilinos.

Respecto a las proyecciones de los ingresos por arrendamientos se asume:

- En el ejercicio 2018:
    - Para los 28 pisos propiedad de la Sociedad, que se mantienen los precios medios por habitación a cierre de 2017 y hay una ocupación del 100% (a excepción de los pisos que no cuentan con ingresos mínimos garantizados por el contrato suscrito con Uniplaces, donde se considera una bajada en la ocupación de un 30% y 70% en los meses de julio y agosto respectivamente).
    - Para el edificio de la calle Cortezo 15, que desde el mes de junio (fecha prevista de adquisición del inmueble) se generan los ingresos mensuales correspondientes a los contratos de alquiler en vigor de los 10 pisos y 2 locales que tiene el edificio (tal y como se detalla en el apartado 2.14.2 del Documento Informativo).
- En el ejercicio 2019:
    a. Para los 28 pisos propiedad de la Sociedad, que se mantienen los precios medios por habitación del año 2018 y hay una ocupación del 100% todos los meses, al haberse firmado un nuevo anexo al contrato con Uniplaces, que engloba todos los pisos y garantiza unos ingresos mínimos también durante los meses de verano.

b. Para el edificio de la calle Cortezo, se prevé que 8 de los pisos, a medida que vayan venciendo los contratos de alquiler en vigor, y tras un periodo de reforma aproximado de 2 meses, pasen a ser alquilados por habitaciones (de 6 a 8 habitaciones según el piso) a estudiantes y profesionales con (i) una renta media de 600 euros al mes y (ii) una ocupación del 100%, ya que estos pisos también están englobados bajo el nuevo anexo al contrato que la Sociedad ha suscrito con Uniplaces.

En las previsiones de ingresos por refacturaciones se ha estimado que tanto durante el ejercicio 2018 como en el 2019:

- Se mantiene constante el importe mensual que en la actualidad se está refacturando por suministros a los inquilinos de las habitaciones (37 euros por habitación).

- A los pisos de la calle Cortezo se refactura el IBI y las tasas de basura, tal como establecido en los contratos en vigor.

Otros gastos de explotación

Bajo el epígrafe “Otros gastos de explotación” se agrupan los costes relacionados directamente con el negocio y otros gastos de gestión corriente.

De cara a la estimación de los “Otros gastos de explotación” para el ejercicio 2018 y 2019, se han asumido las hipótesis que a continuación se indican para cada concepto de gasto.

Gastos relacionados directamente con el negocio

Los costes relacionados directamente con el negocio incluyen principalmente:

- Los gastos de la comunidad de propietarios, IBI, seguros, reparaciones, publicidad y suministros de los inmuebles, que se proyectan para el ejercicio 2018 y 2019 asumiendo:

    - Para los 28 pisos propiedad de la Sociedad, el gasto medio histórico por piso (con un incremento del 10% en el IBI para el año 2019).

    - Para el edificio de la calle Cortezo, la adición de los gastos correspondientes desde junio de 2018 (mes estimado de adquisición del inmueble).

- La Comisión por Volumen de Rentas y prestación de servicios de Operador de la Gestora, establecida en el Contrato de Gestión Integral (tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 del Documento Informativo), aplicando:

    - Para los 28 pisos propiedad de la Sociedad, un porcentaje del 17% desde abril de 2018 hasta marzo de 2019, y del 12% a partir de ese mes.

- Para el edificio de la calle Cortezo, un porcentaje del 6% respecto a los contratos de arrendamiento en vigor de los 2 locales y los 10 pisos en el momento de la adquisición, incrementándose al 17% o 12% (de acuerdo con lo indicado en el punto anterior) en los 8 pisos que tras vencer dichos contratos y ser reformados pasen a lo largo de 2019 a ser alquilados por habitaciones.

Otros gastos corrientes

Los otros gastos corrientes incluyen fundamentalmente:

- El resto de las comisiones a percibir por la Gestora, que se prevén serán:
  - Durante el ejercicio 2018, (i) la Comisión Base (240.018 euros), y la Comisión de Adquisición (75.000 euros) por los inmuebles comprados durante el año (fijadas en el Contrato de Gestión Integral), (ii) la gratificación extraordinaria (51.000 euros) por la incorporación al MAB (aprobada en el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 18 de abril de 2018), así como (iii) la comisión (105.000 euros) prevista en el Contrato de Captación de Inversores (descrito en el apartado 2.4.2 del Documento Informativo), por las ampliaciones de capital realizadas en la Sociedad durante el primer trimestre.
  - En el ejercicio 2019, exclusivamente la Comisión Base (233.338 euros), ya que no se proyectan nuevas adquisiciones durante el año y el Contrato de Captación de Inversores fue cancelado en abril de 2018.
- Costes generales, correspondientes a asesoramiento legal, notarías, auditorías, valoraciones, y gastos relacionados con el MAB (informes de due diligence, Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez, entidad agente y llevanza del libro de accionistas), teniendo en cuenta que parte de los costes estimados en que incurrirá la Compañía en el ejercicio 2018 por estos conceptos son puntuales debido al proceso de incorporación en el MAB y no se repiten en el año 2019.
- IVA no recuperable por prorrata, al no poder la Sociedad deducirse el IVA de los gastos en la parte proporcional que los ingresos por arrendamientos (al estar exentos de IVA) representan sobre el "Importe neto de la cifra de negocios".

La estimación del importe de "Otros gastos de explotación" se ve reducida del ejercicio 2018 al 2019 principalmente al no proyectarse en el año 2019, como señalado anteriormente, los costes incurridos en 2018 por la incorporación de la Sociedad en el MAB, ni honorarios de la Gestora por la Comisión de Adquisición de inmuebles y por el Contrato de Captación de Inversores.

<u>Amortización del inmovilizado</u>

El ritmo de amortización considerado en las previsiones para los años 2018 y 2019 es de una vida útil de 50 años para las inversiones inmobiliarias y 10 años para el mobiliario e instalaciones técnicas, en línea con el método lineal aplicado en la información financiera histórica.

Resultado Financiero

El "Resultado Financiero" se ha estimado para el ejercicio 2018 y 2019 asumiendo un tipo de interés del 1,88% sobre la financiación con que cuenta la Sociedad en cada momento, proyectando que adicionalmente a la deuda bancaria a la fecha del Documento Informativo (detallada en los apartados 2.12.y 2.13), la Compañía para la adquisición del edificio de la calle Cortezo tiene intención de suscribir un nuevo préstamo hipotecaria a largo plazo por un importe aproximado del 60% de su valor.

2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

Las estimaciones presentadas por la Compañía han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en los apartados 2.12 y 2.13 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General Contable y demás normativa utilizada para la preparación de la información financiera (ver apartados 2.12 y 2.13). Estas normas y criterios se encuentran asimismo recogidos en las Cuentas Anuales del Emisor y en los estados financieros intermedios de tres meses que finaliza el 31 de marzo de 2018.

La información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 de este Documento Informativo. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado.
- Riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados.
- Riesgo de que puedan cambiar las condiciones del contrato con Uniplaces y varíen respecto a las estimadas.
- Riesgo de retraso en el tiempo del proceso de transformación de los pisos del edificio de la calle Cortezo para su alquiler por habitaciones a estudiantes y jóvenes profesionales.
- Riesgo de reducción del valor de los activos inmobiliarios.
- Riesgo de incremento de los costes de terceros.

- Riesgo de no obtener la financiación en los términos previstos.

2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado con fecha 10 de mayo de 2018 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento.

No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas, en cuyo caso, se constituirá como Hecho Relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

2.16.5. Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones.

La información financiera incluida en el apartado 2.16.1 se basa en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a la fecha de presentación de este Documento Informativo. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado.

Dicha información financiera incluye estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, el cumplimiento de las perspectivas incluidas en el apartado 2.16.1 anterior.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

De acuerdo con el artículo 24 de los Estatutos Sociales, le corresponde al Consejo de Administración la gestión de los asuntos sociales, la representación legal de la Sociedad y uso de la firma social, con las más amplias facultades.

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en el artículo 23 de los Estatutos Sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura.

El Consejo de Administración estará integrado por entre 4 y 12 miembros, según determine la Junta General en cada momento.

Para ser nombrado consejero no se requiere la calidad de accionista.

Composición.

La composición actual del Consejo de Administración a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Consejero	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento
D. David Hatchwell Altaras	Presidente	Dominical	29 de septiembre de 2016
D. Mauricio Botton Carasso	Vocal	Dominical	31 de mayo de 2017
D. Philip Hatchwell Altaras	Vocal	Dominical	29 de septiembre de 2016
D. David Vega Sánchez	Vocal	Dominical	27 de febrero de 2018
D. Antonio González-Noain Rodrigálvarez	Vocal	Dominical	27 de febrero de 2018
D. Miguel Ángel Luna Mansilla	Vocal	Independiente	27 de febrero de 2018
D. Guillermo Massó López	Vocal	Dominical	18 de abril de 2018
D. José Manuel Ballesteros Pozanco(1)	Secretario no consejero	n.a.	29 de septiembre de 2016

(1) Ostentó el cargo de consejero de la Sociedad hasta el 18 de abril de 2018

Los consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de EXCEM SIR son los que se indican a continuación a fecha del presente Documento Informativo:

Consejero	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa o indirecta
D. David Hatchwell Altaras	-	0,89% (a través de EXCEM GRUPO(1))	0,89%
D. Philip Hatchwell Altaras	-	0,89% (a través de EXCEM GRUPO(1))	0,89%
D. Mauricio Botton Carasso	-	40,75% (a través de Germina Finance, S.L.)	40,75%
D. Antonio González-Noain Rodrigálvarez	-	2,44% (a través de Arcadia Assets, S.L.)	2,44%
D. Guillermo Massó López	1,22%	-	1,22%

(1) D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras son propietarios cada uno del 32,49% de EXCEM GRUPO, titular (i) directo del 2,04% de las acciones de la Compañía e (ii) indirecto del 0,69% (al ostentar el 33,33% del capital de EXCEM MANAGEMENT)

Lexington, S.L., accionista de la Sociedad con un 4,89% del capital, tiene un vínculo estrecho con el consejero D. David Vega Sánchez, al ser éste su Administrador Único aunque no ostenta ninguna participación directa o indirecta en el capital de la misma.

D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras (Presidente y consejero de la Sociedad respectivamente) son accionistas de control de EXCEM GRUPO, el cual tiene una participación del 33,33% en el capital social de la Gestora de la Compañía, y ostenta 1 de los 3 puestos en el Consejo de Administración de la misma, en concreto el cargo de Presidente (ejerciendo como representante D. Philip Hatchwell Altaras). Otro directivo de EXCEM GRUPO, D. Sam Toledano Edery, ejerce como representante persona física del consejero Excem Inversora de Activos Inmobiliarios S.L. en el Consejo de Administración de la Gestora.

En ese sentido, tal como se indica en el apartado 2.23.3 del presente Documento Informativo, podría producirse a futuro una situación de conflicto de interés por el hecho descrito en el párrafo anterior, resultando en dichos casos de aplicación las previsiones contenidas en el Contrato de Gestión Integral y en la LSC.

En relación a los conflictos de interés, el Contrato de Gestión Integral prevé que en el caso de que alguno de los miembros del Consejo de Administración de la Gestora sea, a su vez, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, deberá abstenerse de votar en relación con aquellos acuerdos a adoptar por el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con las Materias Reservadas (tal y como este término ha quedado definido en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo) o con la firma, modificación o extinción del Contrato de Gestión Integral. Además, en todo caso, los Consejeros de la Gestora deberán comunicar al Consejo de Administración de la Sociedad cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad, así como abstenerse de intervenir en los acuerdos relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Por otra parte, entre otros, el artículo 228 y 229 de la LSC impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

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

Duración del cargo.

De acuerdo con el artículo 23 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de 6 años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

Adopción de acuerdos.

El artículo 23 de los Estatutos Sociales establece que el Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a las reuniones presentes o representados la mitad más uno de sus componentes, y los acuerdos se tomarán con el voto favorable de la mayoría absoluta de los concurrentes salvo excepción legal. No obstante lo anterior, la resolución o la modificación de los términos y condiciones del contrato de gestión integral suscrito entre la Sociedad y la sociedad que tenga atribuidas las funciones de gestión integral requerirá para su válida adopción el voto afirmativo de un 80% de los administradores.

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

La trayectoria y perfil profesional de los consejeros de la Sociedad se describe a continuación:

D. David Hatchwell Altaras

Presidente de EXCEM SIR desde el 29 de septiembre de 2016. Es MBA en International Business y Finanzas por la Universidad de Nueva York y es licenciado de la School of Foreign Service por la Universidad de Georgetown en Washington DC. Trabajó en el Departamento de Finanzas Corporativas de Goldman Sachs, NY, pasando luego a trabajar en el departamento de Tesorería del Republic National Bank de Nueva York, actualmente HSBC. El Sr. Hatchwell dirigió las operaciones de EXCEM GRUPO en China durante 15 años, posteriormente fue CEO de Excem Technologies y CEO de la División de Consultoría e Inversión. El Sr. Hatchwell es Administrador solidario y accionista de EXCEM GRUPO.

También es miembro fundador de Georgetown Club de España (presidido por S.M. el Rey Felipe VI), Patrono de la Fundación Juan Antonio Samaranch, miembro del consejo asesor de la Universidad Complutense de Madrid y de OurCrowd (mayor plataforma de crowfunding del mundo). Ha ostentado la presidencia de la Comunidad Judía de Madrid.

D. Mauricio Botton Carasso

Consejero de EXCEM SIR desde el 31 de mayo de 2017. Es diplomado por la *Ecole Nationale des Industries Laitières* de La Roche (Francia), ingeniero químico por la el *Institut de Chimie de l'Université de Caen* (Francia) e ingeniero por la *Ecole Nationale Superieure Agronomique des Industries Alimentaries* (Meurthe y Mosele, Francia). Estudió Administración de Empresas en E.S.A.D.E. (Barcelona).

Desde los años 60 ha trabajado en la compañía Danone, desempeñando los cargos de Director de Producción, Director de Desarrollo e Investigación y, finalmente, Administrador y Consejero. El Sr. Botton también es Presidente de la *Association pour la Culture Psychologyque* y del Círculo de filosofía del Instituto Francés de Barcelona.

D. Philip Hatchwell Altaras

Administrador solidario de EXCEM SIR desde su constitución hasta el 29 de septiembre de 2016 que fue nombrado consejero de la Sociedad. Es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Buckingham (Inglaterra). Trabajó desde 1992 en la división de Gestión de Activos del Republic National Bank (NY, Estados Unidos), y más tarde desde 1994, como analista financiero, en la división de Trading de Goldman Sachs (NY). Se incorpora en 1997 como CEO y Director Financiero de la División de Cemento del grupo EXCEM, destacando en ese periodo la participación de la empresa en el mercado cementero chino. Posteriormente, desde 2012. Actualmente, el Sr. Hatchwell es Administrados solidario y accionista de EXCEM GRUPO, y desde 2007 CEO de Cementos Occidentales, S.A.

D. David Vega Sánchez

Consejero de EXCEM SIR desde el 27 de febrero de 2017. Es titulado superior en *Business Administration* por la Universidad de Lincoln (Reino Unido). Fue responsable de marketing para España y Portugal en Madge Networks, así como Consultor Junior en Coopers & Lybrand. En 1996 inicia su carrera en la empresa Lexington, donde desempeñó el cargo de Director de oficina, siendo responsable de la apertura de la sede de Barcelona. Actualmente es Director General de la firma, así como miembro de la junta directiva de ProworkSpaces (Asociación del Sector de Espacios de Oficina) y miembro de la Comisión de Política Económica y Financiera de la CEOE.

D. Antonio González-Noain Rodrigálvarez

Consejero de EXCEM SIR desde el 27 de febrero de 2017. Es Licenciado en Ciencias de la Información y MBA por el IESE. Desde el año 1981 ha desarrollado distintos proyectos, entre los que destaca la fundación como socio mayoritario del Grupo Planner, sociedad especializada en la organización de ferias profesionales y comerciales, como por ejemplo SIMA (Salón Inmobiliario de Madrid). Tras la venta, en el año 2006, del Grupo Planner a Reed Exhibitions, líder mundial en el sector de promoción de ferias, continua como Presidente. En el año 2012 vuelve a ser el socio mayoritario tras la adquisición a Reed Exhibitions.

También ha sido socio fundador del diario El Mundo en el año 1.989 y miembro del Consejo de Administración de la sociedad editora del periódico hasta 1999.

D. Miguel Ángel Luna Mansilla

Consejero de EXCEM SIR desde el 27 de febrero de 2017. Es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y Máster en Economía y Dirección de Empresas por el I.E.S.E.

(Barcelona). Fue consultor asociado del Gabinete de Investigación y Estudios Económicos, dando después el salto a la banca. Ha sido Director General de la Caja de Promoción y Crédito, así como del Banco de Depósitos. Tras pasar por Banco Popular, donde desempeñó el cargo de Director Comercial, fue Director General en Banif, Banqueros Personales, en Activobank y en Banco Comercial Portugués. Posteriormente regresó a Banco Popular, desempeñando el cargo de Director de Inteligencia Comercial y Segmentos. Actualmente es Director de Segmento Minorista en Banco Santander. Además el Sr. Luna es presidente de Aceprensa.

D. Guillermo Massó López

Consejero de EXCEM SIR desde el 18 de abril de 2018. Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, Censor Jurado de Cuentas y miembro del Registro Oficial de Economistas Auditores de Cuentas de España. Desde 1995 fue socio de PricewaterhouseCoopers Corporate Finance en España durante 21 años. Tiene más de 34 años de experiencia profesional en asesoría y operaciones en España, Europa y America Latina, en Fusiones y Adquisiciones, Financiación, estructuración de proyectos público-privados, estrategia y consultoría de negocios, con especialización desde 1999 en los sectores Inmobiliario y de Infraestructuras. Actualmente, el señor Massó es Consejero de Dentix Health Corporation S.L, cargo que ostenta desde 2017, fundador y Patrono de la Fundación Sembrando Salud, y miembro del Comité Ejecutivo del Consejo Español del Urban Land Institute.

Además, se encuentra en el Consejo de Administración, sin el cargo de consejero, el Secretario del mismo:

D. José Manuel Ballesteros Pozanco

Administrador solidario de EXCEM SIR desde su constitución hasta el 29 de septiembre de 2016 que fue nombrado secretario consejero de la Sociedad, cargo que ostenta hasta el 18 de abril de 2018 cuando pasa a ser secretario no consejero de la misma. Cursó estudios de Electrónica y Telecomunicaciones en Madrid, si bien toda su carrera profesional se ha desarrollado en el mundo de la Auditoría, así como en la Asesoría Fiscal y Laboral. Máster en Fiscalidad, Derecho Laboral y Seguridad Social, procede de un Prestigioso Despacho Jurídico y Fiscal a nivel Nacional. Se incorpora en el Grupo EXCEM como CFO en Octubre de 2013.

Ninguno de los administradores de EXCEM mencionados ha sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros y por ningún otro motivo.

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 26 de los Estatutos Sociales de la Compañía establece que el cargo de administrador es gratuito, aunque los miembros del Consejo de Administración tendrán derecho al reembolso de los gastos incurridos en el desempeño de su cargo, como dietas de asistencia.

EXCEM SIR tiene suscrito con QBE Insurance (Europe) Ltd. Sucursal en España una póliza de responsabilidad civil de los consejeros de la Compañía con un límite de 5 millones de euros y duración anual hasta el 22 de mayo de 2019

La Sociedad no ha aprobado para los consejeros (i) sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni (ii) cláusulas de garantía o "blindaje" para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene empleados. Tal como se menciona en el apartado 2.6 anterior, la gestión de EXCEM SIR se lleva a cabo a través de EXCEM MANAGEMENT.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de EXCEM SIR es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Germina Finance, S.L.	4.911.111	4.911.111	40,75%
EXCEM GRUPO	245.555	245.555	2,04%
EXCEM MANAGEMENT(*)	248.355	248.355	2,06%
Lexington S.L.	589.333	589.333	4,89%
Arcadia Asset S.L.	294.666	294.666	2,44%
D. Guillermo Massó López	147.333	147.333	1,22%
Resto (33 accionistas)	5.402.211	5.402.211	44,82%
Autocartera	214.286	214.286	1,78%
Total	**12.052.850**	**12.052.850**	**100,00%**

(*) EXCEM GRUPO cuenta con una participación en el capital social de EXCEM MANAGEMENT del 33,33%

La Sociedad cuenta con 39 accionistas, de los cuales sólo Germina Finance, S.L. (empresa controlada en el 100% del capital por el consejero D. Mauricio Botton Carasso), tiene una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5%, en concreto el 40,75% del capital social.

El capital restante está distribuido entre 38 accionistas, con una participación directa e indirecta inferior al 5%, que son titulares de 6.927.453 acciones (57,47% del total), y 214.286 acciones en autocartera (1,78% del total). Entre estos accionistas se encuentran:

- EXCEM GRUPO, empresa controlada (con un 32,49% cada uno) por D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras (Presidente y consejero respectivamente de la Sociedad), que es accionista directo de la Compañía (con 245.555 acciones, 2,04% del total) e indirecto a través de su 33,33% de EXCEM MANAGEMENT (titular de 248.355 acciones, 2,06% del total).
- Lexington, S.L., cuyo Administrador Único es el consejero D. David Vega Sánchez, que es propietaria de 589.333 acciones (4,89% del total).
- Arcadia Asset, S.L., empresa controlada en el 100% del capital por el consejero D. Antonio González-Noain Rodrigálvarez, que es propietaria de 294.666 acciones (2,44% del total).
- D. Guillermo Massó López, consejero de la Compañía, que posee 147.333 acciones (1,22% del total).

Los consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de EXCEM SIR son los que se indican a continuación a fecha del presente Documento Informativo:

Consejero	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa o indirecta
D. David Hatchwell Altaras	-	0,89% (a través de EXCEM GRUPO(1))	0,89%
D. Philip Hatchwell Altaras	-	0,89% (a través de EXCEM GRUPO(1))	0,89%
D. Mauricio Botton Carasso	-	40,75% (a través de Germina Finance, S.L.)	40,75%
D. Antonio González-Noain Rodrigálvarez	-	2,44% (a través de Arcadia Assets, S.L.)	2,44%
D. Guillermo Massó López	1,22%	-	1,22%

(1) D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras son propietarios cada uno del 32,49% de EXCEM GRUPO, titular (i) directo del 2,04% de las acciones de la Compañía e (ii) indirecto del 0,69% (al ostentar el 33,33% del capital de EXCEM MANAGEMENT)

Lexington, S.L., accionista de la Sociedad con un 4,89% del capital, tiene un vínculo estrecho con el consejero D. David Vega Sánchez, al ser éste su Administrador Único aunque no ostenta ninguna participación directa o indirecta en el capital de la misma.

2.20. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa.

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB.

Se adjunta como Anexo VI el "Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad" aprobado por el Consejo de Administración de EXCEM SIR el día 18 de abril de 2018.

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.

El Consejo de Administración de EXCEM SIR reunión celebrada el día 27 de febrero de 2018, aprobó el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**"). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.excemsir.com).

Tal y como se indica en el artículo 2 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

El contenido del Reglamento Interno de Conducta se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto 4/2015, de 23 de octubre (la "**Ley del Mercado de Valores**").

2.23. Factores de riesgo.

El negocio y las actividades de EXCEM SIR están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, tal como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta en el DIIM, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 2.23. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de EXCEM SIR, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de EXCEM SIR es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del DIIM. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

En relación con el contenido de las secciones incluidas en este apartado 2.23, se ha considerado conveniente distinguir entre, los riesgos relativos a la financiación de la Compañía (punto 2.23.1), los riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad (punto 2.23.2), los riesgos relacionados con la actividad de la Compañía (punto 2.23.3), los riesgos asociados al sector inmobiliario (punto 2.23.4), los riesgos de carácter fiscal (punto 2.23.5), y los relativos a las acciones del Emisor (punto 2.23.6).

2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Compañía.

Riesgo en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación.

EXCEM SIR tiene suscritos 28 préstamos que cuentan con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad y 1 póliza de crédito, tal como se detalla en los apartados 2.12 y 2.13 del presente Documento Informativo. Las condiciones y obligaciones que resultan de los contratos de financiación se corresponden con las habituales de mercado.

El importe total de las “Deudas a largo plazo” (8.401.410 euros) y “Deudas a corto plazo” (54.794 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación de la Sociedad a 31 de marzo de 2018 asciende a 8.456.204 euros, importe que representa un apalancamiento del 38,54%, calculado como el saldo vivo nominal de financiación bancaria sobre el valor de los activos de la Sociedad (21.942.284 euros) según el informe emitido por Grupo Tasvalor, S.A. (“**Tasvalor**”) con fecha 22 de febrero de 2018.

A su vez el ratio de cobertura del servicio de la financiación bancaria a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es de -4,8 veces y -1,1 veces respectivamente, calculado como el EBITDA de la Sociedad durante el respectivo periodo (-256.416 euros en los tres primeros meses de 2018 y -143.041 euros en el ejercicio 2017) sobre la suma del principal amortizado (6.906 euros a 31 de marzo de 2018 y 6.905 euros en el ejercicio 2017) y los intereses (46.735 euros a 31 de marzo de 2018 y 121.215 euros en el ejercicio 2017) abonados a las entidades bancarias durante cada periodo; entendiendo EBITDA como el importe resultante de restar al “Resultado de Explotación” el epígrafe de “Amortización de inmovilizado”, de la cuenta de resultados de la Compañía.

Euros	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Resultado de explotación (1)	(265.845)	(306.951)
Amortización del inmovilizado (2)	(122.804)	(50.535)
EBITDA (1) – (2)	**(143.041)**	**(256.416)**

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones de la Sociedad puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de la Compañía, y la ejecución de las hipotecas. Entre estas obligaciones cabría destacar la satisfacción del pago de las cuotas y gastos establecidos en los contratos de préstamo, la conservación del inmueble que no produzca una situación de ruina o deterioro del mismo que afecte a su valor salvo que se ofrezcan nuevas garantías por un valor equivalente, en caso de expropiación forzosa ofrecer al banco nuevas garantías que cubran la deuda no cubierta por el justiprecio de la expropiación, la no variación sustancial de las circunstancias que sirvieron de base para la concesión o el mantenimiento de la vigencia del préstamo, y el cumplimiento de las obligaciones como propietario. Tales circunstancias podrían afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo por potencial incremento de los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de marzo de 2018, el 98% (8.421.189 euros) del saldo de principal vivo total del Emisor con las entidades bancarias (8.640.189 euros) se encuentra referenciado a tipos de interés variable. Este hecho implica que la Compañía está expuesta a las fluctuaciones de tipos de interés, por lo que un incremento de los mismos podría resultar en un aumento de los costes de financiación relativos al endeudamiento existente, lo que podría afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de EXCEM SIR.

No obstante, tal como se indica en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo, la Sociedad con el objetivo de reducir este riesgo ha formalizado en febrero de 2018 diferentes Interest Rate Swaps para asegurarse un tipo de interés fijo para el Euribor. El importe nominal total de estas coberturas asciende a 5.869.764 euros, aproximadamente el 70% del saldo de principal vivo total del Emisor a tipo de interés variable con las entidades bancarias a 31 de marzo de 2018.

Riesgo por la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

Existe el riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría desinvertir en algún piso o solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el

acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.

Riesgo por la influencia del accionista mayoritario.

El Emisor tiene como accionista mayoritario a Germina Finance, S.L. (empresa controlada directa e indirectamente en un 100% por el consejero D. Mauricio Botton Carasso), con una participación directa en el capital social del 40,75%, cuyos intereses pueden ser distintos del resto de accionistas, lo que implica que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas.

Riesgo por la vinculación efectiva entre miembros de Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora pudiendo dar lugar a conflictos de interés.

A la fecha del presente Documento Informativo, 2 de los 7 miembros del Consejo de Administración de EXCEM SIR, D. David Hatchwell Altaras (Presidente del Consejo de Administración) y D. Philip Hatchwell Altaras (Consejero) tienen vinculación indirecta con la Gestora al ser D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras accionistas de control de EXCEM GRUPO, el cual tiene una participación del 33,33% en el capital social de la Gestora de la Compañía, y ostenta 1 de los 3 puestos del Consejo de Administración de la misma, en concreto el cargo de Presidente (ejerciendo como representante D. Philip Hatchwell Altaras). Otro directivo de EXCEM GRUPO, D. Sam Toledano Edery, ejerce como representante en el Consejo de Administración de la Gestora del consejero Excem Inversora de Activos Inmobiliarios S.L..

En ese sentido, en la actualidad existe un control de gestión efectivo de EXCEM GRUPO sobre la Sociedad a través del Contrato de Gestión Integral con la Gestora, pudiendo dar lugar a conflictos de interés.

De cara a evitar tales conflictos, tal como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, está previsto en el Contrato de Gestión Integral que en el caso de que alguno de los miembros del Consejo de Administración de la Gestora sea, a su vez, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, deberá abstenerse de votar en relación con aquellos acuerdos a adoptar por el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con las Materias Reservadas (tal y como este término queda definido en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo) o con la firma, modificación o extinción del Contrato de Gestión Integral. Además, en todo caso, los consejeros de la Gestora deberán comunicar al Consejo de Administración de la Sociedad cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad, así como abstenerse de intervenir en los acuerdos relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Asimismo, tal como se señala en el apartado 2.15.1 de este Documento Informativo, la LSC impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma

cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Igualmente, los consejeros deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Compañía, y comunicar igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

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

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad esté gestionada externamente.

Según se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, la actividad de la Sociedad es gestionada externamente por EXCEM MANAGEMENT según los términos del Contrato de Gestión Integral. En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios depende de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio.

La Sociedad depende de la capacidad de la Gestora para crear y gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora vaya a maximizar los objetivos de inversión marcados por la Sociedad, ni que el resultado obtenido en el pasado por la Gestora en las tareas realizadas por delegación del Emisor sea, ni pretende ser, indicativo del resultado o los resultados futuros de EXCEM SIR. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la Gestora (o de cualquier otro gestor que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Compañía hasta que, en su caso, se encontrara un sustituto adecuado, así como otras actividades presentes o futuras que realice la Gestora para terceros podrían detraer tiempo y recursos sustanciales de cara a los servicios que debe prestar a la Sociedad. Dichas circunstancias podrían tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y resultados del Emisor.

De conformidad con los términos del contrato suscrito entre la Sociedad y la Gestora, determinadas funciones normalmente atribuidas y ejercidas por el Consejo de Administración de la Sociedad serán llevadas por la Gestora, con excepción de las funciones expresamente reservadas al Consejo.

La Compañía no puede suscribir contratos de gestión con terceros para realizar servicios que la Gestora presta en virtud del Contrato de Gestión Integral, mientras que la Gestora si puede prestar servicios de gestión integral de activos y propiedades a otras sociedades.

El contrato entre la Sociedad y la Gestora tiene una duración hasta el 29 de septiembre de 2026, prorrogándose de forma automática por periodos de 5 años, salvo que algunas de las partes notifique a la otra, por escrito, con una antelación mínima de 6 meses, su voluntad de que el contrato no se prorrogue. La terminación anticipada del Contrato de Gestión únicamente se puede producir en los términos expuestos en el apartado 2.6.1 anterior, pudiendo tener un coste significativo para el Emisor tal como se detalla en dicho apartado.

Riesgo de que la salida de D. Antonio Mochón Ronda, Persona Clave de la Gestora, pueda influir desfavorablemente en la Sociedad.

La capacidad de la Gestora depende significativamente de D. Antonio Mochón Ronda, definido como la Persona Clave en el Contrato de Gestión Integral, y en este sentido su salida por cualquier motivo de la Gestora podría tener un efecto desfavorable en la Sociedad. El Sr. Mochón, aunque es propietario del 33,33% del capital de la Gestora a través de la empresa BIM Consulting S.L., podría dejar de prestar sus servicios debido, por ejemplo a su fallecimiento o incapacidad, así como a su despido o dimisión.

No se puede garantizar que la Gestora sea capaz de encontrar y contratar a otra persona con niveles similares de pericia y experiencia. La salida del Sr. Mochón podría dar lugar a pérdidas de relaciones en el negocio. Incluso en caso de que se encontrase personal cualificado alternativo, la transición de esa persona a la Gestora podría llevar tiempo, ser costosa, y no tener éxito en última instancia.

Riesgo relacionado con que la Gestora puede subcontratar y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión Integral.

La Gestora tiene derecho a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar a la Sociedad. Aunque en tales circunstancias la Gestora seguirá siendo la responsable principal frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios de conformidad con el Contrato de Gestión Integral, la Sociedad no puede garantizar que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión Integral.

2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Compañía.

Riesgo de concentración de la actividad en determinados tipos de activos y zonas geográficas.

La Sociedad tiene centradas sus inversiones en propiedades de uso residencial localizadas en Madrid, tal como se señala en los apartados 2.6.1 y 2.10 del presente Documento Informativo.

En este sentido la inversión en acciones de la Sociedad puede presentar un mayor riesgo que las inversiones en empresas que tengan carteras de inversión más diversificadas que la suya.

Riesgo de la gestión del patrimonio inmobiliario.

La actividad principal de EXCEM SIR es la adquisición y gestión en propiedad de inmuebles, lo que incluye entre otros la compra, la reforma, el arrendamiento y la venta de estos activos inmobiliarios directamente o a través de sociedades participadas.

En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por tanto, si la Sociedad no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de arrendamiento a su vencimiento, o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para EXCEM SIR o no se consiguen nuevos arrendatarios, se podría producir una disminución significativa de los ingresos.

Además, en el negocio de patrimonio, existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos de la Compañía. EXCEM SIR no puede asegurar el cumplimiento contractual de terceras partes, si bien cabe destacar que la morosidad desde el inicio de la actividad de la Sociedad ha sido del 0%.

La Sociedad no sólo tendría menos efectivo disponible por la disminución de los ingresos netos por alquileres, sino que además podría sufrir un descenso significativo en el valor de sus inmuebles. Asimismo, las inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Por ello, si la Sociedad no lograse mantener unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera de EXCEM SIR podrían verse significativamente afectados de forma desfavorable.

Riesgo por retraso o, en su caso, la no obtención de determinadas licencias, permisos, autorizaciones y certificados en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

La Sociedad podría estar obligada a obtener, renovar o actualizar determinadas licencias, permisos, o autorizaciones. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, la Sociedad podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios.

Además la Sociedad podría estar obligada a obtener, renovar o actualizar determinados certificados en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Todo ello podría provocar un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo derivado de las actuaciones de contratistas o subcontratistas.

Normalmente los contratistas y subcontratistas con los que trabaja la Sociedad desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y la Gestora supervisa sus actividades. No obstante, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo lo convenido, dando lugar a perjuicios para la Sociedad.

Cualquier incumplimiento por parte del contratista o subcontratista de la normativa laboral y de seguridad social podría conllevar la asunción de responsabilidad por parte de la Sociedad por dicho incumplimiento. No obstante la Sociedad conservaría una acción de repetición contra los contratistas y subcontratistas en materia salarial y de Seguridad Social.

Los factores anteriores podrían provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de daños de los inmuebles.

Todos los inmuebles tienen sus seguros en vigor. No obstante, si se produjese algún daño en algún inmueble y dicho daño no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos, además de la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas, entre otros, con los materiales utilizados en el reacondicionamiento y mejora de inmuebles de su propiedad, incluyendo los posibles defectos de los inmuebles que se deriven de actuaciones y omisiones de terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. No obstante la Sociedad conservaría una acción de repetición contra estos terceros.

La Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en el activo del que la Sociedad es propietaria.

Si se produjeran daños no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste financiero de los seguros, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo.

Riesgo asociado a la posible quiebra de las entidades financieras en las que la Sociedad deposite su efectivo o fondos obtenidos.

La Sociedad trabaja con entidades financieras de reconocido prestigio. No obstante, llegado el caso las entidades financieras en las que la Compañía depositase su efectivo así como los fondos obtenidos e inversiones financieras (entre otras las imposiciones o depósitos) podrían entrar en causa de disolución y acabar en liquidación, con el consiguiente impacto negativo en las actividades, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo de no ejecución de las previsiones.

Tal como se detalla en los apartados 1 y 2.16 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones para los ejercicios 2018 y 2019. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

El potencial inversor debe tener en cuenta que existe una serie de factores de riesgo, detallados en dicho apartado, que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones de la Sociedad, lo que afectaría de esta manera a la situación financiera y valoración de la Compañía.

2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario.

Riesgo derivado de que el inmobiliario es un sector cíclico.

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. En ese sentido la actividad de la Sociedad se desarrolla exclusivamente en España y, por tanto el escenario económico español resulta clave en sus resultados empresariales. No obstante, no se puede obviar la evolución de la situación macro en el resto de la Eurozona ya que su evolución podría impactar sobre las condiciones de liquidez y financiación.

Si bien es cierto que los más recientes indicadores macroeconómicos de España son positivos, con buenas perspectivas económicas para los próximos años, no existe garantía suficiente para confirmar el inicio de una fase de expansión económica, además de existir la posibilidad de que acontezcan hechos de diversa índole que impidan o retrasen dicha expansión. Asimismo, la economía de la Eurozona sigue mostrando signos de inestabilidad e incertidumbre y no se puede predecir cómo evolucionará en el futuro.

La Sociedad no puede predecir cómo evolucionará el ciclo económico en España y/o en la Eurozona en los próximos años, ni si se producirá un nuevo deterioro en el mismo. Un empeoramiento de la economía española o de las economías de otros países de la Eurozona podría tener un efecto negativo sobre los ingresos y los valores de los bienes inmuebles de la Compañía; y, en consecuencia, podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de EXCEM SIR.

Riesgos regulatorios.

La actividad inmobiliaria en España se encuentra sometida a las determinaciones de la competencia estatal, autonómica y local. Dada la configuración y especiales características del sector, el marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles, que la Sociedad debe cumplir.

Dicho marco normativo suele proporcionar amplias facultades discrecionales a las autoridades administrativas. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios (algunos de cuyos efectos pueden ser retroactivos o pueden ser consecuencia de sentencias dictadas en el marco de procedimientos judiciales) que, entre otros aspectos, podrían influir desfavorablemente en los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, en los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, en el valor de los activos de la Sociedad y/o en los ingresos por alquileres o por gestión. Dichas modificaciones normativas también pueden repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista, además de poder provocar que la Sociedad incurra en mayores inversiones o costes de funcionamiento para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin poder repercutírselos a los inquilinos.

En el supuesto de que la Sociedad se vea afectada por cualquiera de los factores anteriores, esto puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la misma.

Riesgo de competencia.

La actividad inmobiliaria en la que opera EXCEM SIR se encuadra en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que requieren de importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

Es posible que los grupos y sociedades con los que la Sociedad compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros, o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las de la Compañía.

Además, en circunstancias normales y en periodos de auge distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas.

Todo ello podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos, en retrasos en tramitaciones de licencias, cambios normativos, etc.

En consecuencia, aunque se realicen trabajos de *due diligence* en cada una de las adquisiciones que se lleven a cabo, estudios de mercado, y verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, por tanto, la Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

2.23.5. Riesgos fiscales.

Riesgos por cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI) podrían afectar de manera negativa a la Sociedad.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento.

Por tanto, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal general en España, podría implicar entre otros (i) el establecimiento de nuevos impuestos, (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMI. En ese sentido los inversores deberán

tener en cuenta que no puede garantizarse que EXCEM SIR pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

No obstante cuanto antecede, el artículo 11ºa) de los Estatutos Sociales contiene obligaciones de indemnización de los Accionistas Relevantes (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) a favor de la SOCIMI con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad.

De este modo, los Accionistas Relevantes estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la SOCIMI.

Riesgo por la pérdida del régimen fiscal de la SOCIMI.

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

(i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

(ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

(iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

(iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.

(v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Cualificados (tal como se define este término en el

apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes, y que (ii) no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Se hace constar que la cantidad compensatoria que pueda recibir la Sociedad de Uniplaces por la falta de reserva de las habitaciones de las viviendas de la Compañía que gestiona en exclusividad (tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo) podría no ser considerada como renta de alquiler a los efectos del cumplimiento del test de rentas establecido en el artículo 3.2 de la Ley de SOCIMI y en virtud del cual se obliga a las sociedades que optan por el régimen fiscal especial de SOCIMI que las rentas correspondientes a cada período impositivo provengan, al menos, un 80% de las rentas de arrendamientos de inmuebles suscritos con personas o entidades no vinculadas.

2.23.6. Riesgos sobre las acciones del Emisor.

Riesgo derivado de la no recuperación del 100% de la inversión.

Los inversores en las empresas como EXCEM SIR negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. En ese sentido la inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente y se recomienda al inversor leer integra y adecuadamente el presente DIIM con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán a futuro las acciones del Emisor, ni respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en los mercados oficiales. En ese sentido, por tanto una participación en acciones de la Compañía puede ser difícil de deshacer.

No obstante, EXCEM SIR tiene suscrito un Contrato de Liquidez con GVC Gaesco Beka S.V., S.A. como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB.

Riesgo asociado a la valoración de las acciones de la Sociedad.

Tal como se indica en los apartados 1 y 2.6.5 del presente Documento Informativo, GT ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad. Esta valoración se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar, así como en las proyecciones financieras de la Compañía consideradas por GT en su informe y en el informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad elaborado por Tasvalor. Por tanto, dicha valoración no puede tomarse como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones del Emisor podrían venderse en el MAB ni como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiese vender sus activos el mercado.

Las mencionadas hipótesis y proyecciones incluyen, entre otras, estimaciones relativas al grado de ocupación de los activos propiedad de EXCEM SIR, a la futura actualización de rentas, a la rentabilidad de salida o a la tasa de descuento empleada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Por otro lado, en relación a los gastos de gestión y mantenimiento de los activos, el experto independiente (GT) ha asumido sus propias hipótesis de mercado que no necesariamente coinciden con las de la Sociedad. En concreto, para los periodos iniciales la Sociedad considera gastos de gestión sustancialmente mayores, como puede comprobarse en el punto 2.16 relativo a las previsiones de ingresos y costes. A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por GT, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Compañía.

Riesgo por la evolución de la cotización.

Los valores como EXCEM SIR que se van a negociar en el MAB-SOCIMI pueden presentar una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos ejercicios.

El precio de mercado de las acciones del Emisor puede ser volátil. Factores tales como: (i) fluctuaciones en los resultados de la Compañía y en los sectores en el que opera; (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre la Sociedad y en la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iii) así como operaciones de venta que en el futuro los accionistas del Emisor puedan realizar de sus acciones, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Compañía e impedir a los inversores vender sus acciones en el mercado a un precio superior al precio al que las adquirieron.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir de forma importante en breves periodos temporales y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

Riesgo por la no implementación de las recomendaciones de buen gobierno.

Al no resultar de aplicación a la Sociedad por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial de valores, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas – conocido como el Código Unificado – si bien si dispone de:

(i) Un tamaño adecuado para su Consejo de Administración, lo que permite participar a todos sus miembros en los debates que se establezcan. El número de consejeros de la Sociedad es de 7, y se encuadra dentro del rango, entre 5 y 15 consejeros, aconsejado por el código de buen gobierno de las sociedades cotizadas (el "**Código de Buen Gobierno**").

(ii) Un Reglamento Interno de Conducta, tal y como se menciona en el apartado 2.22 del presente Documento Informativo.

3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de EXCEM SIR es de 12.052.850 euros y está representado por 12.052.850 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, celebrada el día 11 de diciembre de 2017 acordó, en su punto séptimo del orden del día, solicitar la incorporación al MAB, en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad hasta la fecha de la solicitud. Dicha Junta General también acordó facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como fuese necesario en Derecho, con expresas facultades de sustitución o apoderamiento en cualquiera de sus miembros, así como a la Gestora, para solicitar en nombre y representación del Emisor, la incorporación de la totalidad de las acciones en el MAB-SOCIMI.

Está previsto que la totalidad de las acciones de EXCEM sean incorporadas en el MAB-SOCIMI.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Compañía conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

A la fecha del presente Documento Informativo, tal como se ha señalado en el apartado 2.19 anterior, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son 38. Dichos accionistas poseen en conjunto un total de 6.927.453 acciones (57,47% del capital), cuyo valor asciende a 9.698.434 euros tomando en consideración el precio de referencia de 1,40 euros por acción fijado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 18 de abril de 2018 para la incorporación al MAB-SOCIMI.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de EXCEM SIR es el previsto en la ley española y, en concreto, en la LSC, en la Ley de SOCIMI, en la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto-ley 21/2017 de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad n° 1 y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones del Emisor están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Compañía son acciones ordinarias y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente o los Estatutos Sociales de EXCEM SIR:

- *Derecho a percibir dividendos.*

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo.

- *Derechos de asistencia.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Los administradores deberán asistir a la Junta General.

La asistencia a la Junta General podrá realizarse bien acudiendo al lugar en que vaya a realizarse la reunión, bien a otros lugares conectados con aquél por sistemas telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes, independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto en

tiempo real. La convocatoria de la Junta General deberá indicar la posibilidad de asistencia temática, especificando la forma en que podrá efectuarse.

- *Derechos de voto y representación.*

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.

La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General, en los términos y con el alcance establecido en la LSC. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.

- *Derechos de suscripción preferente.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la LSC.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia LSC en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- *Derecho de información*

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la LSC, y con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la LSC.

Por último hay que destacar que, tal como se establece en el artículo 11º.a) de los Estatutos Sociales, las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias indicadas en el mismo que se transcriben a continuación.

*"**Artículo 11º.- PRESTACIONES ACCESORIAS.-** Las acciones llevan aparejadas la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación y que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado:*

(a) Accionistas titulares de participaciones significativas:

Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo de la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la

normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs (la "Participación Significativa"); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, la Participación Significativa en el capital de la Sociedad, (en ambos casos, el "Accionista Relevante") deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración en el plazo de cuatro (4) días hábiles desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje en el capital social.

Igualmente, todo Accionista Relevante que haya alcanzado esta Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración, a la atención del Secretario, cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

Igual declaración a las indicadas en los apartados precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este apartado, un "Titular de Derechos Económicos Relevantes"), junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes deberá facilitar al secretario del Consejo de Administración de la Sociedad:

(i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

(ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes deberá entregar a la Sociedad los referidos certificados dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

Si el obligado a informar incumpliera esta obligación el Consejo de Administración podrá presumir que el importe a distribuir (dividendo o análogo) está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al importe a distribuir (dividendo o análogo) que corresponda a las acciones del Accionista Relevante o del Titular de Derechos Económicos Relevantes, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los importes a distribuir por la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo o importe análogo correspondiente a las acciones del accionista o del Titular de Derechos Económicos Relevantes y podrá ser compensado con cargo al mismo. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad o, alternativamente, podrá detraer del importe pagadero en concepto de dividendo el importe de la indemnización, que deberá ser calculada de conformidad con las reglas contenidas en estos Estatutos.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros o terceros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo. La indemnización, en su caso, será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs.

El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital social al que se refiere este apartado (a) se entenderá: (i) únicamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o en la norma que la sustituya en el futuro, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

(b) Accionistas sujetos a regímenes especiales:

Todo accionista que se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios ("benefit plans", tales como ERISA), deberá comunicar al Consejo de Administración:

(i) dicha circunstancia; y

(ii) cualquier adquisición o transmisión de acciones posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

Igual declaración a las indicadas en los apartados (i) y (ii) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad (cualquiera que fuere su porcentaje de titularidad) a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

Los accionistas y titulares de derechos económicos mencionados anteriormente, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha de la notificación por escrito que en tal sentido les pueda dirigir la Sociedad (un "Requerimiento de Información") deberán suministrar por escrito la información que la Sociedad les requiera y que obre en conocimiento del accionista o del titular de derechos económicos (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o titulares de derechos económicos son susceptibles de encontrarse en la situación descrita anteriormente.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o titular de derechos económicos con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo, el Consejo de Administración supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los párrafos anteriores, el Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento posterior exigir del accionista incumplidor una cláusula penal equivalente al valor teórico contable de las acciones en cuestión afectadas por el citado cumplimiento (las "Acciones Incumplidoras") de acuerdo con el último balance de la Sociedad auditado y publicado que no será sustitutiva de la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento pudiera tener. Dicha cláusula penal y, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, será exigible desde el momento en que sea acordada por el Consejo de Administración y la misma, así como la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados que en su caso corresponda, podrán ser compensadas con cargo a los dividendos o importes análogos correspondiente a las Acciones Incumplidoras que en el futuro se puedan distribuir.

Queda autorizada a todos los efectos la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad (incluyendo estas prestaciones accesorias) por actos intervivos o mortis causa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 anterior."

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones, a excepción de la transmisión de las acciones por ofertas de adquisición que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad) que está sometida a condición o restricción compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI, tal y como se desprende del artículo 8º de los Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

*"**Artículo** **8º. TRANSMISIÓN DE ACCIONES.-** Las acciones podrán transmitirse libremente de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en la normativa reguladora del Mercado Alternativo Bursátil.*

Transmisión en caso de cambio de control:

La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones."

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

EXCEM GRUPO, Germina Finance, S.L. EXCEM MANAGEMENT, D. David Vega Sánchez (en su propio nombre y en representación de Lexington, S.L.) D. Antonio González-Noaín Rodrigálvarez (en su propio nombre y en representación de Arcadia Asset, S.L.), 18 accionistas de la Compañía (y los que en cada momento les sustituyan) que son titulares en su conjunto de acciones representativas de más de 2 millones de euros de capital social (los "**Accionistas Agrupados**"), y EXCEM SIR suscribieron un acuerdo entre accionistas con fecha 18 de abril de 2018 (el "**Pacto de Accionistas**"). Hay que destacar que los Accionistas Agrupados se han agrupado a los únicos efectos de lo previsto en el Pacto de Accionistas, sin que en ningún momento ni bajo ninguna circunstancia dicha agrupación suponga un acuerdo de sindicación de voto o un acuerdo que suponga restricción alguna a la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad, de las que cada uno de ellos son titulares de manera individual.

Los 23 accionistas suscriptores del Pacto de Accionistas son titulares de 9.137.458 acciones de la Compañía, representativas del 75,81% de su capital social.

También han suscito el Pacto de Accionistas (i) D. David Hatchwell Altaras, a los únicos efectos de asumir las obligaciones contenidas en el mismo en cuanto Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, y (ii) D. Miguel Ángel Luna Mansilla, a los únicos efectos de tomar conocimiento del contenido del Pacto de Accionistas en lo referente a su nombramiento como consejero independiente y al régimen de mayorías reforzadas para la adopción de determinados acuerdos por el Consejo de Administración.

El objeto del Pacto de Accionistas es regular la relación entre los suscriptores del mismo (y cualesquiera otro que se adhiera con posterioridad), en su condición de accionistas de la Sociedad, en lo relativo a su presencia en el Consejo de Administración y al régimen de mayorías para la adopción de acuerdos por el Consejo de Administración sobre determinadas materias.

Los suscriptores del Acuerdo de Accionistas se han comprometido a ejercer sus derechos de voto y el resto de derechos que les correspondan como accionistas de la Sociedad para hacer plenamente efectivos los términos del Pacto de Accionistas y los derechos y obligaciones de las partes contemplados en el mismo.

Asimismo, y en su caso, cada suscriptor del acuerdo hará que los administradores nombrados por su parte en cada momento (con sujeción a sus deberes de lealtad y con el máximo alcance permitido por la legislación) según lo previsto en el Pacto de Accionistas detallado a continuación, ejerzan sus derechos de voto y demás poderes y facultades para hacer plenamente efectivos los términos del acuerdo y los derechos y obligaciones de las partes del mismo.

En virtud del Pacto de Accionistas los miembros del Consejo de Administración serán nombrados según las reglas que se indican a continuación:

(i) EXCEM GRUPO, en su condición de accionista fundador, tendrá derecho a nombrar a 1 consejero (actualmente D. David Hatchwell Altaras), a su sucesor, y a ordenar en su caso la salida del mismo. La representación de EXCEM GRUPO en el Consejo se prolongará a lo largo de la vigencia del Pacto de Accionistas, cualquiera que sea su participación en la Sociedad.

(ii) Germina Finance, S.L., en su condición de accionista promotor, tendrá derecho a nombrar a 1 consejero (actualmente D. Mauricio Botton Carasso), a su sucesor, y a ordenar en su caso la salida del mismo. La representación de Germina Finance, S.L. en el Consejo se prolongará a lo largo de la vigencia del Pacto de Accionistas, cualquiera que sea su participación en la Sociedad.

(iii) EXCEM MANAGEMENT, en su condición de accionista promotor y Gestora de la Sociedad, tendrá derecho a nombrar a 1 consejero (actualmente D. Philip Hatchwell Altaras) y a 1

consejero adicional con posterioridad a la incorporación de la Sociedad en el MAB, así como a sus sucesores, y a ordenar en su caso la salida de los mismos. Uno de los consejeros de EXCEM MANAGEMENT cesará de su cargo con motivo de la finalización del Contrato de Gestión, teniendo en todo momento derecho a mantener a uno de los consejeros y sin perjuicio de que posteriormente a la finalización del Contrato de Gestión, en su condición de accionista, pueda solicitar el nombramiento de otro consejero conforme a lo previsto en el punto (vii) siguiente.

(iv) En todo momento, el Consejo de Administración contará con 1 consejero independiente (actualmente D. Miguel Ángel Luna Mansilla), designado por la Junta General de accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo, en atención a sus condiciones personales y profesionales para que pueda desempeñar sus funciones sin verse condicionado por relaciones con la Sociedad o su grupo, los accionistas significativos y los directivos conforme a los parámetros establecidos en el apartado 4 del artículo 529 duodecies de la LSC. El cargo de consejero independiente tendrá la vigencia establecida estatutariamente, sin perjuicio de que la Junta General decida renovar su mandato por períodos adicionales hasta que cumpla 12 años en el cargo.

(v) Los Accionistas Agrupados tendrán derecho a nombrar a 1 consejero (actualmente D. Guillermo Massó López), a su sucesor, y a ordenar en su caso la salida del mismo. La representación de los Accionistas Agrupados en el Consejo se prolongará a lo largo de la vigencia del Pacto de Accionistas, mientras que conjuntamente mantengan una inversión en la Sociedad por importe igual o superior a 2 millones de euros en concepto de capital (esto es, sin contar, en su caso, la prima de emisión).

(vi) El resto de miembros del Consejo, hasta alcanzar el número fijado en cada momento por la Junta General dentro del límite máximo previsto en los Estatutos, serán designados por acuerdo de la Junta General, a propuesta del Presidente del Consejo, entre aquellos accionistas que, habiendo suscrito acciones de la Sociedad por un importe superior a 2 millones de euros en concepto de capital (esto es, sin contar, en su caso, la prima de emisión) de manera individual o conjuntamente y habiéndose adherido al Pacto de Accionistas, presenten, de manera individual o conjunta, a un candidato para ocupar el cargo de consejero de la Sociedad. El Presidente del Consejo se compromete a presentar ante la Junta General todas las propuestas que reciba y que cumplan con lo dispuesto en este párrafo.

(vii) Sin perjuicio de lo anterior, el Presidente del Consejo podrá igualmente proponer a la Junta General, a su sólo criterio, candidatos a ostentar el cargo de consejero de la Sociedad, incluso proponiendo a miembros que representen a accionistas que hayan suscrito acciones de la Compañía por un importe igual o inferior a 2 millones de euros (sin contar, en su caso, la prima de emisión), siempre que concurran en dicho candidato características particulares que hagan que su participación en la Sociedad sea en el mejor interés de ésta. En este sentido, actualmente están nombrados como consejeros D. David Vega Sánchez (en representación

de Lexington, S.L.) y D. Antonio González-Noain Rodrigálvarez (en representación de Arcadia Asset, S.L.).

No obstante lo anterior, en el Pacto de Accionistas se establece que el derecho al nombramiento de uno o varios miembros del Consejo, o el derecho a sustituir a la persona o personas inicialmente designadas, se encuentra condicionado a que la persona propuesta no sea consejero, administrador o directivo de un competidor (salvo dispensa concedida de acuerdo con al LSC), entendiéndose como tal cualquier persona física o jurídica dedicada a actividades que compitan con el Objeto Social de la Sociedad, a excepción del personal de la Gestora o EXCEM GRUPO, el consejero del accionista fundador y los consejeros de la Gestora.

Respecto al discernimiento de cargos en el seno del Consejo de Administración de la Sociedad, el Pacto de Accionistas prevé que el Presidente será D. David Hatchwell Altarás y Secretario no consejero será inicialmente D. José Manuel Ballesteros Pozanco.

En relación al régimen de mayorías para la adopción de acuerdos por el Consejo de Administración, el Pacto de Accionistas establece que la resolución del Contrato de Gestión o la modificación de los términos y condiciones que se recogen en él requerirá para su válida adopción el voto afirmativo de un 80% de los consejeros.

Respecto a la duración del Pacto de Accionistas, éste se extinguirá automáticamente cuando así lo acuerden por unanimidad todas las partes del mismo. Adicionalmente, el Acuerdo de Accionistas se extinguirá, por lo que respecta (i) a una de las partes del mismo, en la fecha en que dicho accionista deje de ser titular de acciones de la Sociedad, y (ii) a los Accionistas Agrupados, en la fecha en que conjuntamente los mismos o quienes en cada momento les sustituyan dejen de mantener una inversión en la Sociedad por importe igual o superior a los 2 millones de euros en concepto de capital (esto es, sin contar, en su caso, la prima de emisión).

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.

De acuerdo a lo dispuesto en el apartado 2, punto 1.7, de la Circular MAB 9/2017, los accionistas y consejeros de EXCEM SIR (i) Germina Finance S.L., con una participación directa del 40,75% en el capital de la Compañía, y D. Mauricio Botton Carasso (consejero de la Sociedad) que controla el 100% de Germina Finance S.L., (ii) D. Antonio Sánchez-Noain Rodrigálvarez (consejero de la Sociedad) que controla el 100% de Arcadia Asset S.L., accionista de la Compañía con una participación directa del 2,44% del capital, (iii) D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras (Presidente y consejero respectivamente de la Sociedad) que controlan con un 32,49% cada uno EXCEM GRUPO, accionista de la Compañía con una participación directa del 2,04% del capital, (iv) EXCEM MANAGEMENT (controlada con un 33,33% por EXCEM GRUPO) con una participación directa del 2,06% en el capital de la Compañía, y (v) D. Guillermo Massó López (consejero de la Sociedad) con una participación directa del 1,22% en el capital del Emisor, tal como se indica en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, se han comprometido a no vender acciones ni realizar directa ni

indirectamente operaciones equivalentes a ventas de acciones de la Compañía dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al MAB, salvo aquéllas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez y además en el caso de EXCEM MANAGEMENT la devolución de las 245.408 acciones tomadas prestadas en virtud del contrato de préstamo de valores de fecha 2 de julio de 2018 que se indica en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.

Los estatutos sociales de la Compañía están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMI) en lo relativo a:

a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 8º de los Estatutos Sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 2.4 anterior y es el siguiente:

*"**Artículo** **8º. TRANSMISIÓN DE ACCIONES**.- Las acciones podrán transmitirse libremente de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en la normativa reguladora del Mercado Alternativo Bursátil.*

Transmisión en caso de cambio de control:

La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones."

b) La obligación de comunicación de participaciones significativas y de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 9º de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

*"**Artículo** **9º.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.***

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta,

alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, el 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación a comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Pactos parasociales:

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación a comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 10º Ter de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

*"**Artículo 10º.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN.-** En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General de Accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.*

La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado".

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

La Junta General de Accionistas de la Compañía se rige por lo dispuesto en la LSC y en los Estatutos Sociales (artículos 13 a 22):

a) Convocatoria.

El Consejo de Administración deberá convocar la Junta General Ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General Extraordinaria siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. En caso contrario, la convocatoria se hará mediante comunicación individual y escrita remitida a la dirección a efectos de notificaciones o a la dirección de correo electrónico de cada accionista indicada por cada uno de ellos, a través de un procedimiento que permita la acreditación fehaciente del envío del mensaje electrónico de dicha convocatoria, como pueda ser la solicitud de confirmación de lectura, o por el acuse de recibo del accionista.

En todo caso la convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y lugar de la reunión, así como el Orden del Día, en el que figurarán los asuntos a tratar, así como el nombre de la persona o personas que realicen la comunicación, y, en los supuestos legalmente previstos, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta y los informes preceptivos. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar, en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria; entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, al menos, un plazo de 24 horas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la Junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

b) Quorum de constitución.

Respecto al quorum de constitución de la Junta General se estará a lo dispuesto en la LSC, en tanto no esté regulado por los Estatutos Sociales.

En este sentido de acuerdo a la LSC, la Junta General, sea ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta, sea ordinaria o extraordinaria, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta quedará válidamente constituida como Junta universal siempre que esté presente o representado todo el capital y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el orden del día.

c) Derecho de asistencia.

Tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales, por sí o representados, los accionistas que tengan inscritas sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con 5 días de antelación a aquél en el que haya de celebrarse la Junta General, debiendo proveerse los accionistas de la correspondiente acreditación.

d) Derecho de representación.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General, y será siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.

e) Presidencia, celebración y acta de la Junta General.

Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los que lo son del Consejo de Administración o, en caso de ausencia o imposibilidad de éstos, los propios accionistas concurrentes designaran, al comienzo de la reunión, las personas que hayan de sustituirles.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales.

Las deliberaciones las dirigirá el Presidente, que establecerá los turnos de intervención y de uso de la palabra y decidirá el momento de efectuar las votaciones.

Los acuerdos sociales deberán constar en acta que podrá ser aprobada por la propia Junta o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría. El acta aprobada en cualquier de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de aprobación.

En los supuestos en que por alguna de las causas establecidas en la Ley se levante acta notarial, esta tendrá la consideración del acta de la Junta y fuerza ejecutiva desde la fecha de su cierre.

f) Adopción de acuerdos.

Con carácter general y salvo disposición legal o estatutaria en contrario, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Por excepción, para la adopción de los acuerdos que se refieren al aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales a que se refiere el artículo 194 de la LSC (la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero), si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando, en segunda convocatoria, concurran accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

En la página web de la Sociedad (www.excemsir.com) se encuentra disponible, entre otra documentación, los Estatutos Sociales.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.

Con fecha 7 de mayo de 2018, EXCEM SIR ha formalizado un contrato de liquidez ("**Contrato de Liquidez**") con GVC Gaesco Beka S.V., S.A. ("**Proveedor de Liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, de 20 de noviembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a través del MAB, así como las Instrucciones Operativas que la desarrollan ("**Normas de Contratación**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en las Normas de Contratación.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, EXCEM SIR se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, 300.000€ en efectivo y 214.286 acciones de la Sociedad (con un valor estimado de mercado de 300.000€, tomando en consideración el precio de referencia de 1,40 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de EXCEM SIR es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por el Emisor al MAB.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

Información sobre buen gobierno corporativo de la Sociedad.

Tal y como se menciona en el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene:

- Un tamaño adecuado para su Consejo de Administración que permite la participación de todos sus miembros en los debates que se establezcan. El número de consejeros de la Sociedad es de 7, y se encuadra dentro del rango de entre 5 y 15 consejeros, recomendado por el Código de Buen Gobierno.

- Un Reglamento Interno de Conducta en los mercados de valores aprobado por el Consejo de Administración, tal y como se indica en el apartado 2.22 del presente Documento Informativo.

No obstante, la Sociedad no ha implantado, a la fecha de este Documento Informativo, las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno.

Información sobre autorización al Consejo de Administración para que pueda aumentar el capital social.

Con fecha 27 de febrero de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración para que, dentro del plazo máximo de cinco años, y si lo estima conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad del capital social vigente en ese momento, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Esta delegación se llevó a cabo en virtud del artículo 297.1.b) de la LSC.

Responsabilidad Social Corporativa.

La Sociedad ha puesto en marcha un programa de donativos que desarrollará bajo el nombre “1 Euro de Futuro”. En ese sentido, la Compañía ha suscrito con fecha 22 de marzo de 2018 un acuerdo con la Fundación ProFuturo para realizar una aportación a la misma de 2.172 euros, equivalente a 1 euro por cada una de las habitaciones que tiene previsto arrendar en el año 2018, con el objetivo de financiar un proyecto de formación para niños en Luena, Angola. En el caso de que la Compañía amplíe el número de habitaciones alquiladas durante 2018 podrá realizar un donativo adicional a final de año.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.

EXCEM firmó el 30 de septiembre de 2016 un contrato con VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 9/2017 del MAB. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este Mercado.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vinculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establece en la Circular MAB 16/2016 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con C.I.F. n° B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid.

VGM, así como los profesionales que constituyen y colaboran con la Sociedad tienen experiencia dilatada en todo lo referente a los mercados de valores. El equipo de profesionales de VGM que presta el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

VGM actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, (i) Grant Thornton Advisory, S.L.P., con domicilio en calle José Abascal 56, Madrid, y CIF B63120513, ha emitido con fecha 13 de abril de 2018 un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de marzo 2018 (dicho informe se adjunta en el Anexo IV de este Documento Informativo) y (ii) Grupo Tasvalor S.A., con domicilio en calle Manuel Tovar 16, Madrid, y CIF A80639990, ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad con fecha 22 de febrero 2018 (dicho informe se adjunta en el Anexo V de este Documento Informativo).

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB.

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

(i) Landwell – PricewaterhouseCoopers Tax & Legal Services, S.L., con C.I.F. B-80909278 y domicilio en Paseo de la Castellana 259 B, Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal a la Sociedad, así como ha realizado un informe de due diligence legal y fiscal de la Compañía.

(ii) La firma de auditoría Ernst & Young S.L., con C.I.F. B-78970506 y domicilio en calle Raimundo Fernández Villaverde, 65 Madrid, ha prestado servicios de auditoría.

(iii) Grant Thornton Advisory, S.L.P. con C.I.F. B63120513 y domicilio en calle José Abascal 56, Madrid, ha emitido un informe de due diligence financiero del Emisor.

(iv) GVC Gaesco Beka S.V., S.A. con C.I.F. A62132352 y domicilio en calle Marqués de Villamagna 3 3º, Madrid, como Proveedor de Liquidez, entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro de registro de accionistas de la Sociedad.

ANEXO I. Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

A LA DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID
AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Comunicación de la opción por la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs")

D. Philip Hatchwell Altaras, con D.N.I. nº 2.531.346-N, en nombre y representación, en calidad de Administrador Solidario de la sociedad **EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSION RESIDENCIAL, S.L.**, (antes denominada Excem Capital Partners, S.L.) (en adelante, **"EXCEM CAPITAL" o la "Sociedad"**), con N.I.F. B-87.417.846, domicilio en Paseo de la Castellana, 93, 9º, 28046 Madrid tal y como consta en la escritura pública que se adjunta al presente escrito como **Anexo I,** comparece y como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

PRIMERO.- Que EXCEM CAPITAL es una sociedad española cuya actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles por cuenta propia. Asimismo la Sociedad es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, sometida al régimen general del impuesto.

SEGUNDO.- Que el socio único de la Sociedad ha adoptado la decisión de optar por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**Ley 11/2009**") y, en particular, en el Impuesto de Sociedades, con efectos desde el ejercicio fiscal iniciado en fecha 1 de enero de 2016, en adelante.

Se adjunta certificación del acta de la decisión de socio único de la Sociedad, como **Anexo II.**

TERCERO.- Que, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, se comunica a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondiente al domicilio fiscal de la Sociedad, la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMIs descrito anteriormente, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo (el ejercicio social de EXCEM CAPITAL termina el 31 de diciembre, por lo que el último día para presentar la comunicación es el 30 de septiembre de 2016).

Por todo lo expuesto,

SOLICITA

Que, teniendo por presentado en tiempo y forma este escrito, junto a los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlos y se proceda a dar por comunicada la opción por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs regulado en la Ley 11/2009, con efectos desde el ejercicio fiscal iniciado con fecha 1 de enero de 2016 en adelante.

D. Philip Hatchwell Altaras, en su condición de administrador solidario de la Sociedad

Dirigido a:
DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID - AGENCIA ESTATAL ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
Calle Guzmán el Bueno, 139, 28003 Madrid

Registro General de la AEAT
RGTO DEL. ESP. MADRID
EXCEM CAPITAL PARTNERS SLU
Nº registro: RGE / 02644008 / 2016
Fecha: 17/08/2016 Hora: 11:45

ANEXO II. Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio 2016 y 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Informe de Auditoría Independiente

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los socios de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/25735
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)



María Teresa Pérez Bartolomé

28 de abril de 2017

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

09/2016

O.T.E.

DH6009527
FRANCISCO GARCIA
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO DE MADRID

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

- Balance abreviado al 31 de diciembre de 2016.
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.

Balance abreviado al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en euros)

DH6060288
FRANCISCO GENARO GARCIA
REGISTRO DE MADRID

09/2016

ACTIVO	Notas	2016	2015 (No auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE		**5.769.110**	
Inversiones inmobiliarias	**5**	**5.769.110**	-
Terrenos		3.357.000	-
Construcciones y otros		2.412.110	-
ACTIVO CORRIENTE		**381.022**	**2.992**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**20.168**	-
Deudores varios	6	15.552	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	4.616	-
Inversiones financieras a corto plazo	**6**	**10.270**	-
Otros activos financieros		10.270	-
Periodificaciones a corto plazo		**14.450**	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**7**	**336.134**	**2.992**
Tesorería		336.134	2.992
TOTAL ACTIVO		**6.150.132**	**2.992**

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015 (No auditado)
PATRIMONIO NETO		**5.188.004**	**2.992**
FONDOS PROPIOS		**5.188.004**	**2.992**
Capital	**8**	**5.453.000**	**3.000**
Capital escriturado		5.453.000	3.000
Resultados de ejercicios anteriores		**(8)**	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(8)	-
Resultado del ejercicio	**3**	**(264.988)**	**(8)**
PASIVO NO CORRIENTE		**841.513**	-
Deudas a largo plazo	**9**	**841.513**	-
Deudas con entidades de crédito		841.513	-
PASIVO CORRIENTE		**120.615**	-
Deudas a corto plazo	**9**	**93.193**	-
Deudas con entidades de crédito		10.527	-
Otros pasivos financieros		82.666	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**27.422**	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9	12.100	-
Acreedores varios	9	14.625	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	697	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**6.150.132**	**2.992**

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

DH6906029 - NOTARIO DE MADRID

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
(Expresado en euros)

09/2016

PERDIDAS Y GNANCIAS	Notas	2016	2015 (No auditado)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**11.1**	**38.687**	**-**
Imgresos por arrendamientos		38.687	-
Otros gastos de explotación		**(297.713)**	**(8)**
Servicios exteriores	11.2	(237.266)	(8)
Tributos		(60.447)	-
Amortización del inmovilizado	**11.3**	**(6.932)**	**-**
Otros resultados		**998**	
RESULTADO DE EXPLOTACION		**(264.960)**	**(8)**
Gastos financieros		**(28)**	**-**
Por deudas con terceros		(28)	
RESULTADO FINANCIERO		**(28)**	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(264.988)**	**(8)**
Impuesto sobre beneficios	**10**	**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(264.988)**	**(8)**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**(264.988)**	**(8)**

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.
Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
(Expresado en euros)

A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

	2016	2015 (No auditado)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	(264.988)	(8)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(264.988)	(8)

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

	Capital escriturado (Nota 8.1)	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio anterior	TOTAL
Constitución de la Sociedad (Nota 8.1)	3.000					3.000
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(8)	(8)
Operaciones con socios o propietarios						
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015 (No auditado)	3.000				(8)	2.992
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2016 (No auditado)	3.000	-	-	-	(8)	2.992
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(264.988)	(264.988)
Operaciones con socios o propietarios						
Aumentos de capital (Nota 8.1)	5.450.000	-	-	-	-	5.450.000
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(8)	8	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	5.453.000			(8)	(264.988)	5.188.004

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

DH6860230
FRANCISCO CORELLA MARTÍNEZ - NOTARIO DE MADRID

09/2016

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad 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.

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 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 10).

Con fecha 29 de septiembre de 2016 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Excem Management, S.L. (en adelanta la Gestora) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad. De esta manera, las partes establecen un contrato refundido de prestación de servicios de gestión corporativa y de inversión hasta el 29 de septiembre de 2026 prorrogable de forma automática por periodos de cinco años. A la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad no tiene personal.

La retribución de la Gestora por los servicios objeto de prestación bajo el contrato de gestión se divide en el pago de las siguientes comisiones:

Comisión base: la Gestora tendrá derecho a recibir anualmente un 0,8% del saldo disponible para la adquisición de inmuebles o el 0,8% del valor de la cartera de inmuebles.

Comisión de éxito: la Gestora tendrá derecho a percibir una comisión de éxito cuando se produzca la desinversión de un inmuble que haya permanecido en el activo de la Sociedad arrendado durante al menos tres años, dicha comisión será igual al 10% del exceso del retorno en el caso de que la TIR de la Sociedad sea igual o superior al 8%.

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.

Comisión por desinversión: la Gestora tendrá derecho a percibir el 2% sobre el precio de transmisión neto de cada inmueble.

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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en España en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.3 Principio de empresa en funcionamiento

Los administradores consideran apropiada la preparación de las Cuentas Anuales Abreviadas en base al principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable 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 ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

DH6080231
FRANCISCO CONSEGAL GARCIA
NOTARIO DE MADRID

09/2016

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...) 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. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad realizan una valoración en la que se estiman los flujos de efectivo futuros esperados en caso de venta del activo mediante transacciones comparables y considerando las condiciones actuales de mercado.

Cumplimiento del régimen fiscal Socimi

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. La Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas, no obstante en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Socios, es la siguiente:

(Miles de euros)	2016
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	(264.988)
	(264.988)
Aplicación	
A resultado de ejercicios anteriores	(264.988)
	(264.988)

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (Nota 8.2).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

09/2016

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	30 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.

4.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de los activos a dicha fecha. La determinación del valor razonable de los activos fue realizada a 31 de diciembre de 2016, a partir de evidencias de mercado que son uniformes con las fuentes de información extemas.

La valoracion realizada por los tasadores se ha realizado según la orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo de 2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para ciertas finalidades financieras. Para la determinación de los valores de mercado se ha utilizado el método de comparación aplicándole los factores de homogenización considerados por el experto.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. 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.

4.4 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 abreviada 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.

4.5 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

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

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

4.6 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

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

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

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

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

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.8 Impuestos sobre beneficios

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

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance abreviado.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocido y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

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 tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

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

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

09/2016

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 parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas, no obstante en opinión de los administradores, se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables a los tipos impositivos a los que se espera realizar la mencionada diferencia. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido a mismo a efectos fiscales.

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado 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.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de instalación, montaje y conservación de equipos de señalización de vías férreas, que depende de los plazos de los proyectos.

4.10 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 ventas y prestaciones de servicios

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.

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.12 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Saldos inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2016				
Coste				
Terrenos	-	3.357.000	-	3.357.000
Construcciones	-	2.248.811	-	2.248.811
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	71.443	-	71.443
Inmovilizado en curso	-	98.788	-	98.788
	-	5.776.042	-	5.776.042
Amortización acumulada				
Construcciones	-	(6.285)	-	(6.285)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	(647)	-	(647)
	-	(6.932)	-	(6.932)
Valor neto contable				**5.769.110**

5.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2016 se han debido fundamentalmente a la adquisición de inmuebles en las siguientes ubicaciones de Madrid, Rey Francisco por importe de 703.754 euros, Ronda de Valencia por importe de 367.131 euros, Aviación Española por importe de 492.506 euros, Vallehermoso por importe de 452.420 euros, San Bernardo por importe de 1.110.000 euros, Hermosilla por importe de 445.000 euros, Cardenal Cisneros por importe de 575.000 euros, Hilarion Eslava por importe de 500.000 euros, Alcalá por importe de 460.000 euros y Jorge Juan por importe de 500.000 euros.

5.2 Otra información

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

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento han ascendido a 38.687 de euros (Ver Nota 11.1).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las tasaciones realizadas por el experto independiente Grupo Tas Valor S.A. asciende a 6.446 miles de euros (excluyendo el inmovilizado en curso).

La Sociedad tiene hipotecados los activos que componen las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2016 por un valor neto contable de 1.559.544 euros como garantía de préstamos por importe de 863.000 euros a dicha fecha (Ver Nota 9.1).

Los cobros futuros miminos de los arrendamientos vigentes al 31 de diciembre de 2016 para el ejercicio 2017 ascienden a 349.195 euros, no existen cobros futuros en los ejercicios posteriores al ser los contratos firmados por la Sociedad a corto plazo.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Créditos derivados y otros	
	2016	2015
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	25.822	-
	25.822	-
	25.822	

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Créditos derivados y otros	
	2016	2015
Activos financieros corrientes		
Deudores varios	15.552	-
Inversiones financieras a corto plazo	10.270	-
	25.822	-
	25.822	

6.1 Préstamos y partidas a cobrar

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

	2016	2015
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15.552	-
Fianzas entregadas y pagos anticipados	10.270	-
	25.822	-
	25.822	

Los Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar corresponden fundamentalmente a los anticipos realizados a la gestoría para las operaciones de adquisición de activos

Las fianzas entregadas corresponden a los depósitos de las fianzas recibidas de los arrendatarios y que son depositadas ante el IVIMA, los mismos se clasifican a corto plazo por ser la duración de los contratos inferior a un año.

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

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

09/2016

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

	2016	2015
Caja	2.705	-
Cuentas corrientes a la vista	333.429	2.992
	336.134	2.992

El efectivo y otros activos equivalentes corresponden a saldos de cuentas corrientes y de caja, dichos saldos son de libre disposición excepto 50.859 euros restringidos por ser provisiones para cancelación de hipotecas o pagos al Ayuntamiento de Madrid.

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

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

8.1 Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2015, el capital de la Sociedad estaba compuesto por 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

El 17 de agosto de 2016, el accionista único Excem Grupo 1971, S.A. realiza la transmisión de sus 3.000 participacines sociales a favor del nuevo socio único, la mercantil Excem Management, S.L.U., realizada mediante escritura otorgada ante notario.

El 17 de agosto de 2016, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 5.100.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 5.100.000 euros. Cinco millones de participaciones fueron asumidas por la Sociedad Germina Finance, S.L. y las cien mil restantes fueron suscritas en esa fecha por Excem Grupo 1971, S.A. A fecha 31 de diciembre de 2016 la totalidad de las acciones se encuentran desembolsadas.

El 29 de septiembre de 2016, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 150.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 150.000 euros. La ampliación fue suscrita en su totalidad por Excem Grupo 1971, S.A. A fecha 31 de diciembre de 2016 la totalidad de las acciones se encuentran desembolsadas.

El 22 de diciembre de 2016, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 200.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 200.000 euros. La ampliación fue suscrita en su totalidad por Lexington, S.L. A fecha 31 de diciembre de 2016 la totalidad de las acciones se encuentran desembolsadas.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2016, el capital estaba compuesto por 5.453.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa.

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

	2016	2015
Germina Finance, S.L.	91,69%	-
Excem Grupo 1971, S.A.	4,58%	100,00%
Lexington, S.L.	3,67%	-
Excem Management, S.L.U.	0,06%	-
	100,00%	**100,00%**

8.2 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. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	841.513	-	-	-	841.513	-
	841.513	-	-	-	841.513	-
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	10.527	-	109.391		119.918	-
	10.527	-	109.391	-	119.918	-
	852.040	-	109.391	-	961.431	-

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	841.513	-	-	-	841.513	-
	841.513	-	-	-	841.513	-
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo						
Deuda con entidades de crédito	10.527	-	-	-	10.527	-
Otras deudas a corto plazo	-	-	82.666	-	82.666	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar						
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	-	12.100	-	12.100	-
Acreedores varios	-	-	14.625	-	14.625	-
	10.527	-	109.391	-	119.918	-
	852.040	-	109.391	-	961.431	-

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

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

	2016	2015
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	863.000	-
Gastos de formalización de deuda	(21.487)	
	841.513	-
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	10.527	-
	10.527	-
	852.040	-

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable, excepto para los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo a tipo de interés fijo. El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo era 841.513 miles de euros al 31 de diciembre de 2016, al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no poseía préstamos o créditos con entidades de crédito.

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

	Importe pendiente de pago a 31 de diciembre		
	2016	2015	Vencimiento
Préstamos y créditos hipotecarios sobre inmovilizado material (Nota 5)			
Banco Sabadell	350.000	-	31.12.2031
Banco Sabadell	219.000	-	31.12.2031
Banco Popular	294.000	-	04.01.2032
Gastos de formalización de deudas	(21.487)	-	
	841.513	-	

El 14 de diciembre de 2016, el Banco Sabadell concedió un préstamo hipotecario con objeto de financiar la adquisición del inmueble de Calle Rey Francisco 10, 5º derecha, Madrid. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2016 de 701.875 euros. Su vencimiento final se producirá el 31 de diciembre de 2031. Dicho préstamo tiene un tipo de interés variable de Euribor +2,15 puntos porcentuales y no empezará a amortizar principal el el 31 de marzo de 2019.

El 14 de diciembre de 2016, el Banco Sabadell concedió un préstamo hipotecario con objeto de financiar la adquisición del inmueble de Ronda de Valencia, 8, 2º izquierda Madrid. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2016 de 366.151 euros. Su vencimiento final se producirá el 31 de diciembre de 2031. Dicho préstamo tiene un tipo de interés fijo del 2,65 por cierto y no empezará a amortizará principal hasta el 31 de marzo de 2019.

El 14 de diciembre de 2016, el Banco Popular concedió un préstamo hipotecario con objeto de financiar la adquisición del inmueble de Calle de la Aviacion Española 12, 2º Derecha. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2016 de 491.518 euros. Su vencimiento final se producirá el 4 de enero de 2032. Dicho préstamo devengará

un tipo de interés fijo del 1,875 por cierto hasta el día 4 de diciembre de 2017 y a partir de entonces tendrá un tipo variable fiajdo en Euribor +1,95 puntos porcentuales, además no empezará a amortizar principal hasta el 4 de enero de 2019.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

	2016	2015
Año 2017	-	-
Año 2018	-	-
Año 2019	58.381	-
Año 2020	62.221	-
Año 2021	64.411	-
Más de cinco años	677.987	-
	863.000	-

9.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

	2016	2015
A corto plazo		
Fianzas	64.783	
Otras deudas a corto plazo	17.883	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	26.725	-
	109.391	-
	109.391	-

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

Fianzas recibidas

La Sociedad ha recibido fianzas por los inmuebles arrendados por 14.770 euros.

La Sociedad ha otorgado fianzas en forma de garantía para la compra de nuevo inmuebles por importe de 50.013 euros.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

	2016	2015
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 12.1)	12.100	-
Acreedores varios	14.625	-
	26.725	-

10. SITUACIÓN FISCAL

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

	2016	2015
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	4.616	-
	4.616	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(697)	-
	(697)	-

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

10.1 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:

	2016	2015
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	**(264.988)**	**(8)**
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**(264.988)**	**(8)**

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:

	2016		2015	
(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	**(264.988)**	-	**(8)**	-
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0% en 2016 y 28% en 2015)	-	-	3	-
Bases imponibles negativas no activadas	-	-	(3)	-
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%: Distribución de dividendos del 2015: -

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

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

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

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

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

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Ronda de Valencia, 8	Vivienda en Madrid	29/08/2016	SI
Rey Francisco, 10	Vivienda en Madrid	29/08/2016	SI
Aviación Española, 12	Vivienda en Madrid	28/09/2016	SI
Vallehermoso, 69	Vivienda en Madrid	28/09/2016	SI
San Bernardo 10	Vivienda en Madrid	03/11/2016	SI
HILARION ESLAVA 58	Vivienda en Madrid	27/12/2016	SI
SAN BERNARDO 97-99	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
CARDENAL CISNEROS 86	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
HERMOSILLA 118	Vivienda en Madrid	02/12/2016	SI
ALCALA 182	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
JORGE JUAN 82	Vivienda en Madrid	30/12/2016	SI

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

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

09/2016

h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley: los indicados en el punto f.

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

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocio del ejercicio 2016 corresponde a los ingresos por el alquiler de los inmuebles adquiridos en Rey Francisco 10, San Bernarno 10, Vallehermoso, 69, Ronda de Valencia 8 y Aviacion Española 12, todos ellos sitos en Madrid.

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

11.2 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	2016	2015
Reparaciones y conservación	1.452	-
Servicios profesionales independientes	221.968	-
Primas de seguros	435	-
Servicios bancarios	3.317	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	220	-
Suministros	5.349	-
Otros servicios	4.525	8
	237.266	8

11.3 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Miles de euros)	2016	2015
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	6.932	-
	6.932	-

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2016, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Excem Grupo 1.971, S.A.	Empresa del grupo
Excem Management, S.L.U.	Empresa asociada

12.1 Entidades vinculadas

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

	Empresas asociadas
Ejercicio 2016	
Proveedores (Nota 9)	(12.100)

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

	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Total
Ejercicio 2016			
Servicios exteriores	1.847	114.626	116.473

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

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

13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Cos posterioridad al cierre del ejercicio la Sociedad ha adquirido 5 nuevos activos por un importe toal de 2.365 miles y ha dispuesto de nueva fiannciacion hipoticaria por 1.419 miles de euros.

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no ha habido acontecimientos posteriores al cierre distintos al indicado en el párrafo anterior que pudieran afectar a las presentes cuentas anuales abreviadas.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

DH6060240

FRANCISCO JAVIER LEGAL GARCIA NOTARIO DE MADRID NIHIL PRIUS FIDE

09/2016

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2016 en su reunión del 31 de marzo de 2017. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, abreviadas que se incluyen en las páginas 1 a 24, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración,

TESTIMONIO DE IDENTIDAD. ----------

Yo, **FRANCISCO CONSEGAL GARCÍA**, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta Capital, DOY FE: ----------

De que la presente fotocopia, extendida en catorce folios de papel del timbre del estado de uso exclusivo para documentos notariales, serie DH, números el del presente que signo, firmo, rubrico y sello, y los trece anteriores en orden correlativo, es reproducción fiel y exacta de su original que he tenido a la vista; y de quedar anotado este testimonio en el Libro Indicador, sección 2ª del corriente, con el número 230. Madrid, a veinticuatro de abril de dos mil diecisiete.---

Aplicación del Arancel, Ley 8/1989 de 13 de abril:----------

Número de arancel: 5. Documento sin cuantía.----------

SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

COLEGIOS NOTARIALES

NIHIL PRIUS FIDE

FRANCISCO CONSEGAL GARCIA - NOTARIO DE MADRID

FE PÚBLICA NOTARIAL

CONSEJO GENERAL NOTARIADO EUROPA NOTARIADO ESPAÑOL

0222637257

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas
emitido por un Auditor Independiente

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. (anteriormente EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.)
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. (anteriormente EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. (anteriormente EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.) (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio 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.

Fundamentos 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 abreviadas 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 abreviadas 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 las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Deterioro de las Inversiones Inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene registradas en el balance abreviado inversiones inmobiliarias por importe de 14.014 miles de euros, que corresponden al valor neto contable de los activos inmobiliarios de la Sociedad destinados a la explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta.

A cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas. Cuando el valor contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, en la revisión de las hipótesis utilizadas en la valoración efectuada por el experto independiente contratado por la Sociedad, y la obtención de su cualificación profesional e independencia.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 15291)

AUDITORES
INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/04199
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

4 de mayo de 2018

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.)

Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017



ÍNDICE

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

- Balance abreviado al 31 de diciembre de 2017.
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.



EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.)

Balance abreviado al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2017	2016
ACTIVO NO CORRIENTE		**14.014.916**	**5.769.110**
Inversiones inmobiliarias	**5**	**14.013.916**	**5.769.110**
Terrenos		7.853.377	3.357.000
Construcciones y otros		6.160.539	2.412.110
Inversiones financieras l/p	**6**	**1.000**	-
ACTIVO CORRIENTE		**1.262.111**	**381.022**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**13.382**	**20.168**
Deudores varios	**6**	2.000	15.552
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**10**	11.382	4.616
Inversiones financieras a corto plazo	**6**	**26.961**	**10.270**
Otros activos financieros		26.961	10.270
Periodificaciones a corto plazo		**27.656**	**14.450**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**7**	**1.194.112**	**336.134**
Tesorería		1.194.112	336.134
TOTAL ACTIVO		**15.277.027**	**6.150.132**



EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. (anterioremente denominada EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.)
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2017	2016
PATRIMONIO NETO		**7.051.450**	**5.188.004**
FONDOS PROPIOS		**7.051.450**	**5.188.004**
Capital	**8.1**	**7.703.000**	**5.453.000**
Capital escriturado		7.703.000	5.453.000
Resultados de ejercicios anteriores		**(264.996)**	**(8)**
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(264.996)	(8)
Resultado del ejercicio	**3**	**(386.554)**	**(264.988)**
PASIVO NO CORRIENTE		**7.737.790**	**841.513**
Deudas a largo plazo	**9**	**7.737.790**	**841.513**
Deudas con entidades de crédito		7.737.790	841.513
PASIVO CORRIENTE		**487.787**	**120.615**
Provisiones a corto plazo		**9.753**	**-**
Deudas a corto plazo	**9**	**431.113**	**93.193**
Deudas con entidades de crédito		61.958	10.527
Otros pasivos financieros		369.155	82.666
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**46.921**	**27.422**
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9	12.536	12.100
Acreedores varios	9	33.103	14.625
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	1.282	697
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**15.277.027**	**6.150.132**



EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. (anterioremente denominada EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.)

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresada en euros)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2017	2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**11.1**	**633.193**	**38.687**
Imgresos por arrendamientos		633.193	38.687
Otros gastos de explotación		**(831.424)**	**(297.713)**
Servicios exteriores	11.2	(816.348)	(237.266)
Tributos		(15.076)	(60.447)
Amortización del inmovilizado	**5, 11.3**	**(122.804)**	**(6.932)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**5**	**53.174**	**-**
Otros resultados		**2.016**	**998**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(265.845)**	**(264.960)**
Ingesos financieros		**1.506**	**-**
Gastos financieros	**11.4**	**(122.115)**	**(28)**
Por deudas con terceros		(122.115)	(28)
RESULTADO FINANCIERO		**(120.709)**	**(28)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(386.554)**	**(264.988)**
Impuesto sobre beneficios	**10**	**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(386.554)**	**(264.988)**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**(386.554)**	**(264.988)**



EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.)
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.) (en adelante la Sociedad), se constituyó por tiempo indefinido en escritura pública de 16 de noviembre de 2015 como EXCEM CAPITAL PARTNERS, S.L. UNIPERSONAL, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 93. Con fecha de 25 de enero de 2018 se elevó con escritura pública ante notario la transformación de Sociedad de Resposanbilidad Limitada en Sociedad Anónima, cambiando su denominación social.

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 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 10).

Con fecha 29 de septiembre de 2016 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Excem Management, S.L. (en adelanta la Gestora) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad. De esta manera, las partes establecen un contrato refundido de prestación de servicios de gestión corporativa y de inversión hasta el 29 de septiembre de 2026 prorrogable de forma automática por periodos de cinco años. El 27 de septiembre de 2017 se firmó una novación modificativa de dicho contrato de gestión en el que se modifica el cálculo de la comisión de éxito así como se añadía la comisión de "flipping". A la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad no tiene personal.

La retribución de la Gestora por los servicios objeto de prestación bajo el contrato de gestión se divide en el pago de las siguientes comisiones:

Comisión base: la Gestora tendrá derecho a recibir anualmente un 0,8% del saldo disponible para la adquisición de inmuebles o el 0,8% del valor de la cartera de inmuebles.

Comisión de éxito: la Gestora tendrá derecho a percibir una comisión de éxito cuando se produzca la desinversión de un inmueble que haya permanecido en el activo de la Sociedad arrendado durante al menos tres años, dicha comisión será igual al 10% del exceso del retorno en el caso de que la TIR de la Sociedad sea igual o superior al 8% y un 20% del exceso del retorno en el caso de que la TIR de la Sociedad sea igual o superior al 10%.

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.

Comisión por desinversión: la Gestora tendrá derecho a percibir el 2% sobre el precio de transmisión neto de cada inmueble.

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.

Comisión flipping: La gestora tendrá derecho a percibir 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% de la desinversión final. Esta operación se realizará en el mismo ejercicio.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en España en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.3 Principio de empresa en funcionamiento

Los administradores consideran apropiada la preparación de las Cuentas Anuales Abreviadas en base al principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable 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 ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio 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. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad realizan una valoración en la que se estiman los flujos de efectivo futuros esperados en caso de venta del activo mediante transacciones comparables y considerando las condiciones actuales de mercado (ver nota 4.2).

Cumplimiento del régimen fiscal Socimi

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. La Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas, no obstanten opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2017, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2016	2017
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	(264.988)	(386.554)
	(264.988)	**(386.554)**
Aplicación		
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(264.988)	(386.554)
	(264.988)	**(386.554)**

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (Nota 8.2).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de los activos a dicha fecha. La determinación del valor razonable de los activos fue realizada a 31 de julio de 2017, a partir de evidencias de mercado que son uniformes con las fuentes de información externas.

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

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. 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.

4.2.1 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 abreviada 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.

4.3 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian

en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

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

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

4.4 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

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

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

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

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

4.5 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.

4.6 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 tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

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

g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

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

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

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

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. La Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas, no obstante en opinión de los administradores, se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.



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

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado 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.

4.8 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 arrendamiento

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.

4.9 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

4.10 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

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



5. 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	Traspasos	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2017					
Coste					
Terrenos	3.357.000	4.605.000		(108.623)	7.853.377
Construcciones	2.248.811	3.247.303	51.288	(72.416)	5.474.986
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	71.443	717.988		(21.642)	767.789
Inmovilizado en curso	98.788	-	(51.288)		47.500
	5.776.042	8.570.291	-	(202.681)	14.143.652
Amortización acumulada					
Construcciones	(6.285)	(79.757)	-	-	(86.042)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(647)	(43.047)	-	-	(43.694)
	(6.932)	(122.804)	-	-	(129.736)
Valor neto contable	**5.769.110**	**8.447.487**	**-**	**(202.681)**	**14.013.916**

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2016				
Coste				
Terrenos	-	3.357.000	-	3.357.000
Construcciones	-	2.248.811	-	2.248.811
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	71.443	-	71.443
Inmovilizado en curso	-	98.788	-	98.788
	-	**5.776.042**	-	**5.776.042**
Amortización acumulada				
Construcciones	-	(6.285)	-	(6.285)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	(647)	-	(647)
	-	**(6.932)**	-	**(6.932)**
Valor neto contable	**-**	**5.769.110**	**-**	**5.769.110**

5.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2017 se han debido fundamentalmente a la adquisición de inmuebles en las siguientes ubicaciones de Madrid, Don Ramón de la Cruz nº 100 por importe de 470.000 euros, Doctor Esquerdo nº 20 por importe de 490.000 euros, Andrés Mellado nº 67 por importe de 445.000 euros, Donoso Cortés nº 86 por importe de 390.000 euros, Francisco Silvela nº 69 por importe de 570.000 euros, Maudes nº 50 por importe de 380.000 euros, Bailén nº 49 por importe de 600.000 euros, Colegiata nº 11 por importe de 715.000 euros, Bordadores nº 4 por importe de 485.000 euros, San Bernardo nº 124 por importe de 530.000 euros, Colegiata nº 9 por importe de 550.000 euros, Conde de Romanones nº 13 por importe de 595.000 euros, Fúcar nº 22 por importe de 495.000 euros, Joaquín María López nº23 por importe de 475.000 euros y General Moscardó nº 26 por importe de 485.000 euros.

Adicionalmente se compraron dos inmuebles, uno en la calle Antonio López 50 y otro en Plaza Vilaflor 5, los cuales se vendieron dentro del ejercicio 2017, lo que se conoce como operaciones de *flipping*. El resultado de la venta ha dado lugar a un beneficio por importe de 53.174 euros registrado en la cuenta "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado".

Las altas del ejercicio 2016 se debieron fundamentalmente a la adquisición de inmuebles en las siguientes ubicaciones de Madrid, Rey Francisco por importe de 703.754 euros, Ronda de Valencia

por importe de 367.131 euros, Aviación Española por importe de 492.506 euros, Vallehermoso por importe de 452.420 euros, San Bernardo por importe de 1.110.000 euros, Hermosilla por importe de 445.000 euros, Cardenal Cisneros por importe de 575.000 euros, Hilarion Eslava por importe de 500.000 euros, Alcalá por importe de 460.000 euros y Jorge Juan por importe de 500.000 euros.

5.2 Otra información

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

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento han ascendido a 633.193 de euros (Ver Nota 11.1).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017, calculado en función de las tasaciones bajo nomativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyours) realizadas por el experto independiente Grupo Tasvalor S.A. asciende a 18.940.650 euros (6.446 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) (excluyendo el inmovilizado en curso).

La Sociedad tiene hipotecados los activos que componen las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2017 por un valor neto contable de 14.013.916 euros (1.559.544 euros a 31 de diciembre de 2016) como garantía de préstamos por importe de 7.799.330 euros a dicha fecha (863.000 euros a 31 de diciembre de 2016) (Ver Nota 9.1).

Los cobros futuros miminos de los arrendamientos vigentes al 31 de diciembre de 2017 para el ejercicio 2018 ascienden a 609.015 euros (349.195 euros a 31 de diciembre de 2016), no existen cobros futuros en los ejercicios posteriores al ser los contratos firmados por la Sociedad a corto plazo.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Créditos, derivados y otros 2017	2016
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	1.000	-
	1.000	-
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	28.961	25.822
	28.961	25.822
	29.961	**25.822**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Créditos, derivados y otros 2017	2016
Activos financieros a largo plazo		
Valores representativos de deuda	1.000	-
	1.000	-
Activos financieros a corto plazo		
Deudores varios	2.000	15.552
Inversiones financieras a corto plazo	26.961	10.270
	28.961	25.822
	29.961	**25.822**

6.1 Préstamos y partidas a cobrar

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

	2017	2016
Activos financieros a largo plazo		
Valores representativos de deuda	1.000	-
	1.000	**-**
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.000	15.552
Fianzas entregadas y pagos anticipados	26.961	10.270
	28.961	**25.822**
	29.961	**25.822**

Los Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar corresponden fundamentalmente a los anticipos realizados a la gestoría para las operaciones de adquisición de activos.

Las fianzas entregadas y pagos anticipados corresponden a los depósitos de las fianzas recibidas de los arrendatarios y que son depositadas ante el IVIMA, los mismos se clasifican a corto plazo por ser la duración de los contratos inferior a un año. Adicionalmente, la Sociedad mantiene un depóstio pignorado en la entidad Abanca por importe de 15.000 euros.

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

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

	2017	2016
Caja	-	2.705
Cuentas corrientes a la vista	1.194.112	333.429
	1.194.112	**336.134**

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

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

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

8.1 Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2015, el capital de la Sociedad estaba compuesto por 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

El 17 de agosto de 2016, el accionista único Excem Grupo 1971, S.A. realiza la transmisión de sus 3.000 participacines sociales a favor del nuevo socio único, la mercantil Excem Management, S.L.U., realizada mediante escritura otorgada ante notario.

El 17 de agosto de 2016, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 5.100.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 5.100.000 euros. Cinco millones de participaciones fueron asumidas por la Sociedad Germina Finance, S.L. y las 100.000l restantes fueron suscritas en esa fecha por Excem Grupo 1971, S.A. A fecha 31 de diciembre de 2016 la totalidad de las acciones se encuentran desembolsadas.

El 29 de septiembre de 2016, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 150.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 150.000 euros. La ampliación fue suscrita en su totalidad por Excem Grupo 1971, S.A. A fecha 31 de diciembre de 2016 la totalidad de las acciones se encuentran desembolsadas.

El 22 de diciembre de 2016, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 200.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 200.000 euros. La ampliación fue suscrita en su totalidad por Lexington, S.L. A fecha 31 de diciembre de 2016 la totalidad de las acciones se encontraban desembolsadas.

El 20 de julio de 2017, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 1.200.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 1.200.000 euros. Lexington S.L. suscribió 150.000 euros, David Doral de la Peña 100.000 euros, Arroyo Caño Real S.L. 100.000 euros, Evolvia S.A.U. 150.000 euros, Falben 2010 S.L. 250.000 euros, Construcciones Enadia 91 S.A. 150.000 euros, Xiao Yuan Wang 150.000 euros e Inversiones Gavical S.L. 150.000 euros. A fecha 31 de diciembre de 2017 se encuentran desembolsadas la totalidad de las acciones.

El 11 de diciembre de 2017, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 1.300.000 acciones, declarándose incompleta, suscribiéndose 1.050.000 euros de ampliación y elevadas a público el 25 de enero de 2018 (nota 13). Promociones e Inversiones Camporeal S.A. 150.000 euros, Angel Más Murcia 150.000 euros, Pablo González Rodrígez 150.000 euros, Enrique Martel Castro 150.000 euros, Eduardo Navarrete Sánchez 150.000 euros, Arcadia Asset S.L. 150.000 euros y Construcciones Enadia 91 S.A. 150.000 euros. A fecha 31 de diciembre se encuentran desembolsadas la totalidad de las acciones.

La ampliación de capital por importe de 250.000 euros aportada por Interprovincial, S.L. desembolsada el 14 de diciembre de 2017, fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 27 de febrero de 2018 y elevada a escritura pública el 27 de marzo de 2018. No obstante la inscripción en el Registro Mercantil se realizará con fecha posterior a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas, por lo que dicho importe se ha registrado en el pasivo corriente en el epígrafe de "Otros pasivos financieros" (nota 9.2).

Por tanto, al 31 de diciembre de 2017, el capital estaba compuesto por 7.703.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa.

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

	2017	2016
Excem Management s.l.	0,039%	0,060%
Excem Grupo	3,245%	4,580%
Germina Finance	64,910%	91,690%
Lexington	1,947%	3,670%
Falben 2010	3,245%	-
Lexington	2,596%	-
Xiao Yuan Wang	1,947%	-
Evolvia	1,947%	-
Construcción Enadia 91	1,947%	-
Inversiones Gavical	1,947%	-
Arroyo Caño Real	1,298%	-
David Doral de la Peña	1,298%	-
Promociones e Inversiones Campo Real	1,947%	-
Angel Más	1,947%	-
Pablo González	1,947%	-
Enrique Martel Castro	1,947%	-
Construcciones Enadia 91	1,947%	-
Eduardo Navarrete	1,947%	-
Arcadia Asset	1,947%	-
	100%	**100%**

8.2 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. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	7.737.790	841.513	-	-	7.737.790	841.513
	7.737.790	841.513	-	-	7.737.790	841.513
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	61.958	10.527	414.794	109.391	476.752	119.918
	61.958	10.527	414.794	109.391	476.752	119.918
	7.799.748	**852.040**	**414.794**	**109.391**	**8.214.542**	**961.431**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	7.737.790	841.513	-	-	7.737.790	841.513
	7.737.790	841.513			7.737.790	841.513
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo						
Deuda con entidades de crédito	61.958	10.527	-	-	61.958	10.527
Otras deudas a corto plazo	-	-	369.155	82.666	369.155	82.666
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar						
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-		12.536	12.100	12.536	12.100
Acreedores varios	-	-	33.103	14.625	33.103	14.625
	61.958	10.527	414.794	109.391	476.752	119.918
	7.799.748	**852.040**	**414.794**	**109.391**	**8.214.542**	**961.431**

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

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

	2017	2016
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	7.932.042	863.000
Gastos de formalización de deuda	(194.252)	(21.487)
	7.737.790	841.513
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	61.958	10.527
	61.958	10.527
	7.799.748	**852.040**

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable, excepto para los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo a tipo de interés fijo. El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo era 7.737.790 euros al 31 de diciembre de 2017 (841.513 euros al 31 de diciembre de 2016).

Los intereses devengados durante el ejercicio 2017 ascienden a 121.215 euros (0 euros en el ejercicio 2016) (Nota 11.4).

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

Banco	Inicio	Vencimiento	Importe	Interés	Amortización	Garantía Inmueble
Bankinter	29/11/2017	29/11/2032	285.000	1,76% hasta 29-11-18 Euribor 1Año + 1,76%	Mensual (desde 29-5-2019)	Joaquín Mª López 23, 2º, D
Sabadell	05/12/2017	30/09/2032	291.000	1,92% hasta 30-11-18 Euribor 1Año + 2,10%	Trimestral (desde 31-03-2020)	General Moscardó 26, 1º, 3
Sabadell	24/04/2017	31/03/2032	270.000	1,931% Hasta 30-6-17 Euribor 6M+2,1% resto	Trimestral (desde 30-6-2019)	Vallehermoso 69, 1º, D
Sabadell	25/01/2017	25/01/2032	363.000	1,91% durante 1S Euribor 6M+2,15% resto	Trimestral (desde 25-04-2019)	San Bernardo 10, 1º, Izda.
Popular	08/02/2017	04/03/2032	345.000	1,875% hasta 4-2-2018 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-04-2019)	Cardenal Cisneros 86, 2º A
Popular	16/02/2017	04/03/2032	267.000	1,875% hasta 4-2-2018 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-04-2019)	Hermosilla 118, 1º Izda.
Popular	03/03/2017	04/03/2032	300.000	1,875% hasta 4-3-2018 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-04-2019)	Hilarión Eslava 58, 2º Dcha.
Sabadell	03/03/2017	31/12/2031	300.000	1,909% durante 1S Euribor 6M+2,25% resto	Trimestral (desde 31-03-2019)	Jorge Juan 82, 2º, 6
Bankinter	13/03/2017	13/03/2032	234.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 13-10-2018)	Donoso Cortés 86, 1º Izda.
Liberbank	16/03/2017	16/03/2032	332.000	1,45% durante 1S Euribor año+1,45% resto	Mensual (desde 16-04-2018)	Alcalá 182, 3º, Izda.
Bankinter	17/03/2017	17/03/2032	342.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 17-10-2018)	Francisco Silvela 69, 2º, C
Bankinter	12/04/2017	12/04/2032	228.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 12-11-2018)	Maudes 50, 1º, A
Bankinter	25/04/2017	25/04/2032	294.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 25-11-2018)	Dr. Esquerdo 20, 1º, Izda.
Liberbank	16/05/2017	16/04/2032	353.000	1,88% durante 1S Euribor año+1,88% resto	Mensual (desde 16-11-2018)	San Bernardo 97-99, 2º, K
Sabadell	12/06/2017	30/06/2027	429.000	1,85% Hasta 31-12-2017	Trimestral	Colegiata 11, 3º, B

				Euribor 6M+2,10% resto	(desde 30-9-2019)	
Sabadell	27/06/2017	30/06/2027	318.000	1,85% durante 1S Euribor 6M+2,10% resto	Trimestral (desde 30-09-2019)	San Bernardo 124, 2º, Izda.
Bankinter	29/06/2017	29/06/2032	282.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 29-01-2019)	Ramón de la Cruz 100, 1º, A
Bankinter	29/06/2017	29/07/2032	267.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 29-01-2019)	Andrés Mellado 67, 5º, Dcha
Sabadell	29/06/2017	30/06/2027	360.000	1,851% durante 1S Euribor 6M+2,10% resto	Trimestral (desde 30-09-2019)	Bailén 49, 2º, D
Bankinter	24/07/2017	24/07/2032	297.000	1,75% durante 1 año Euribor año+1,75% resto	Mensual (desde 24-02-2019)	Fucar 22, 1º, Dcha
Abanca	26/07/2017	01/08/2032	330.000	1,5% hasta 31-7-2018 Euribor año+1,5% resto	Mensual (desde 01-03-2018)	Colegiata 9, 1º, Izda.
Liberbank	07/08/2017	07/08/2032	287.000	2,35% durante 1S Euribor año+2,35% resto	Mensual (desde 07-03-2019)	Bordadores 4, 2º, Dcha.
Caja Rural	24/08/2017	24/08/2032	357.000	1,851% durante 1 año Euribor año+2,00% resto	Mensual	C. Romanones 13, 1º, Izda.
Sabadell	14/12/2016	31/12/2031	219.000	2,65%	Trimestral (desde 31-03-2019)	Ronda de Valencia 8, 2º, I
Sabadell	14/12/2016	31/12/2031	350.000	1,958% durante 1S Euribor 6M+2,15% resto	Trimestral (desde 31-03-2019)	Rey Francisco 10, 5º, Dcha.
Popular	14/12/2016	04/01/2032	294.000	1,875% hasta 4-12-2017 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-02-2019)	Aviación Española 12, 2º B
Total			**7.994.000**			
Gastos de formalización			(194.252)			
			7.799.748			

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente, teniendo en cuenta que todas las operaciones se han firmado a un plazo de 15 años:

	2017	2016
Año 2018	61.958	-
Año 2019	370.228	58.381
Año 2020	477.150	62.221
Año 2021	510.250	64.411
Más de cinco años	6.380.162	677.987
	7.799.748	**863.000**

9.2 Débitos y partidas a pagar - Derivados y Otros

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

	2017	2016
A corto plazo		
Fianzas	112.692	64.783
Otras deudas a corto plazo	256.463	17.883
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	45.639	26.725
	414.794	109.391
	414.794	**109.391**

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

Fianzas recibidas

La Sociedad ha recibido fianzas por los inmuebles arrendados por 108.546 euros. La cantidad restante son depósitos recibidos por los vendedores de inmuebles, para hacer frente a las provisiones de fondos de notaria que les corresponden.

Otras deudas a corto plazo

Este importe corresponde a la ampliación de capital por importe de 250.000 euros aportada por Interprovincial, S.L. desembolsada el 14 de diciembre de 2017 y aprobada por la Junta General de Accionistas el 27 de febrero de 2018. Dicha ampliación fue elevada a escritura pública el 27 de marzo de 2018, no obstante será inscrita en el Registro Mercantil posterior a la formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

	2017	2016
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 12.1)	12.536	12.100
Acreedores varios	33.103	14.625
	45.639	**26.725**

-Periodo medio de pago a proveedores

CONCEPTO	2017	2016
Peridodo medio de pago a proveedores	32,83	29,19

10. SITUACIÓN FISCAL

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

	2017	2016
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	11.382	4.616
	11.382	**4.616**
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(1.282)	(697)
	(1.282)	**(697)**

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

10.1 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:

	2017	2016
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	**(386.554)**	**(264.988)**
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**(386.554)**	**(264.988)**

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:

	2017		2016	
(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	(386.554)	-	**(264.988)**	-
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0% en 2016 y 0% en 2017)	-	-	-	-
Bases imponibles negativas no activadas	-	-		-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	-	-	-

Conforme a lo establecido en el Régimen fiscal SOCIMI, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%, motivo por el que no se ha registrado gasto alguno por Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Ronda de Valencia, 8	Vivienda en Madrid	29/08/2016	SI
Rey Francisco, 10	Vivienda en Madrid	29/08/2016	SI
Aviación Española, 12	Vivienda en Madrid	28/09/2016	SI
Vallehermoso, 69	Vivienda en Madrid	28/09/2016	SI
San Bernardo 10	Vivienda en Madrid	03/11/2016	SI
Hilarion Eslava 58	Vivienda en Madrid	27/12/2016	SI
San Bernardo 97-99	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
Cardenal Cisneros 86	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
Hermosilla 118	Vivienda en Madrid	02/12/2016	SI
Alcala 182	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
Jorge Juan 82	Vivienda en Madrid	30/12/2016	SI
Don Ramón de la Cruz 100	Vivienda en Madrid	13/01/2017	SI
Doctor Esquerdo 20	Vivienda en Madrid	17/02/2017	SI
Andrés Mellado 67	Vivienda en Madrid	06/03/2017	SI
Donoso Cortés 86	Vivienda en Madrid	13/03/2017	SI
Francisco Silvela 69	Vivienda en Madrid	17/03/2017	SI
Maudes 50	Vivienda en Madrid	17/04/2016	SI
Bailén 49	Vivienda en Madrid	29/06/2017	SI
Colegiata 11	Vivienda en Madrid	12/06/2017	SI
Bordadores 4	Vivienda en Madrid	14/07/2017	SI
San Bernardo 124	Vivienda en Madrid	26/06/2017	SI
Colegaita 9	Vivienda en Madrid	26/07/2017	SI
Conde de Romanones 13	Vivienda en Madrid	05/07/2017	SI
Fúcar 22	Vivienda en Madrid	24/07/2017	SI
Joaquín María López 23	Vivienda en Madrid	28/11/2017	SI
General Moscardó 26	Vivienda en Madrid	01/12/2017	SI

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

h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley: los indicados en el punto f.

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

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocio del ejercicio 2017 corresponde a los ingresos por el alquiler de los inmuebles adquiridos en Rey Francisco 10, San Bernardo 10, Vallehermoso, 69, Ronda de Valencia 8, Aviación Española 12, Hermosilla 118, Cardenal Cisneros 86, San Bernardo 97-99, Alcalá 182, Hilarión Eslava 58, Jorge Juan 82, Don Ramón de la Cruz 100, Doctor Esquerdo 20, Andrés Mellado 67, Donoso Cortés 86, Francisco Silvela 69, Maudes 50, Bailén 49, Colegiata 11, Bordadores 4, San Bernardo 124, Colegiata 9, Conde de Romanones 13 y Fúcar 22, todos ellos situados en Madrid.

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

11.2 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	2017	2016
Reparaciones y conservación	13.674	1.452
Servicios profesionales independientes	657.308	221.968
Primas de seguros	13.614	435
Servicios bancarios	3.634	3.317
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	9.355	220
Suministros	86.571	5.349
Otros servicios	32.193	4.525
	816.348	**237.266**

11.3 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Miles de euros)	2017	2016
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	122.804	6.932
	122.804	**6.932**

11.4 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Miles de euros)	2017	2016
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos (Nota 9.1)	121.215	-
Otros gastos financieros	899	28
	122.115	**28**

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2016 y 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Excem Grupo 1.971, S.A.	Empresa del grupo
Excem Management, S.L.U.	Empresa asociada
Administradores	Consejeros

12.1 Entidades vinculadas

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

	Empresas asociadas
Ejercicio 2017	
Proveedores (Nota 9.2)	(12.536)

	Empresas asociadas
Ejercicio 2016	
Proveedores (Nota 9.2)	(12.100)

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

	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Total
Ejercicio 2017			
Servicios exteriores	588	537.259	537.847

	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Total
Ejercicio 2016			
Servicios exteriores	1.847	114.626	116.473

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

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

12.2 Administradores y alta dirección

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la Sociedad es el siguiente:

(euros)	2017	2016
Administradores	-	-
Sueldos	-	-
Dietas	-	-
Alta dirección (*)		
	-	-

(*) La Sociedad no tiene personal al 31 de diciembre de 2017.

Durante el ejercicio 2017 y 2016 la Sociedad no ha pagado ninguna remuneración correspondiente a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de la sociedad en la que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017 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 2017 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 7.055,90 euros.

La Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de febrero de 2018 acordó dispensar a D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la LSC y de la obligación de no competir con la Sociedad. Según el artículo 230 Régimen de imperatividad y dispensa, de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, respecto de la obligación de no competir con la Sociedad, la cual sólo podrá ser dispensada en el supuesto de que no quepa esperar daño para la sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la junta general. En todo caso, a instancia de cualquier socio, la junta general resolverá sobre el cese del administrador que desarrolle actividades competitivas cuando el riesgo de perjuicio para la sociedad haya devenido relevante.

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

13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio la Sociedad ha adquirido 2 nuevos activos por un importe total de 1.175 miles de euros, en la calle Ferraz y Ventura Rodríguez y ha dispuesto de nueva fiananciacion hipoticaria por 705 miles de euros.

Además, con fecha 27 de marzo de 2018 se ha firmado un contrato de arras penitenciales por importe de 1.500.000 euros para la adquisición de un Edificio de uso residencial en la calle Cortezo nº 15 de Madrid, por un precio total de 7.500.000 euros.

En febrero de 2018, se han firmado tres contratos IRS (Interest Rate Swap) con Bankinter, Banco de Sabadell y Banco Popular para la cobertura a tipo fijo de la cartera de préstamos de las tres entidades bancarias, entrando en vigor en febrero de 2019.

El 25 de enero de 2018 la Sociedad elevó mediante escritura pública ante notario la ampliación de capital por importe de 1.050.000 euros, mediante la emisión de 1.050.000 acciones nominativas, de un euro de valor nominal, cada una, las cuales han sido suscritas y aprobadas en la Junta General de Accionistas el 11 de diciembre de 2017, así como han sido íntegramente desembolsadas en el mes de diciembre de 2017 (nota 8).

Adicionalmente el 27 de marzo de 2018 fue elevada mediante escritura pública la ampliación de capital por importe de 250.000 euros, suscrita y desembolsada íntegramente el 14 de diciembre de 2017

El 27 de febrero de 2018 la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 4.000.000 euros, declarándose incompleta, suscribiéndose 3.999.850 euros de ampliación.Construccciones Enadia 91 S.A. suscribió 150.000 euros, Lexington S.L. 250.000 euros, Arcadia Asset S.L. 150.000 euros, New Winds Group S.L. 150.000 euros, Excem USA LLC 249.850 euros, Enrique Múñoz Alvarez-Net 300.000 euros, Antonio Vázquez Pallas 200.000 euros, Manuel Martín España 200.000 euros, María Casas González 150.000 euros, María Victoria Sánchez Suárez 150.000 euros, Paulino Borrallo Pérez-Coca 150.000 euros, Jesús Díaz de la Hoz 150.000 euros, Miguel Sanjurjo Alvarez 150.000 euros, Javiér López Andreo 150.000 euros, Juan Manuel García de Polavieja 150.000 euros, Guillermo Massó López 150.000 euros, DAU Arquitectura S.L.P. 150.000 euros, Patricio de Antonio Lorenzo 150.000 euros, Julio Balaguer Abadía 150.000 euros, Pedro Richi Alberto 150.000 euros, Mario Lara Sanz 150.000 euros, Mar Gallardo Mateo 150.000 euros, Malcolm Lloyd 150.000 euros, Antonio Sánchez Recio 150.000 euros.

Simultáneamente, el 27 de febrero de 2018, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 100.000 acciones nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todo ello mediante aportaciones dinerarias, que suscribe íntegramente Mónica Altaras Amran.

El 25 de enero de 2018 se elevó con escritura pública ante notario la transformación de Sociedad de Resposanbilidad Limitada en Sociedad Anónima.

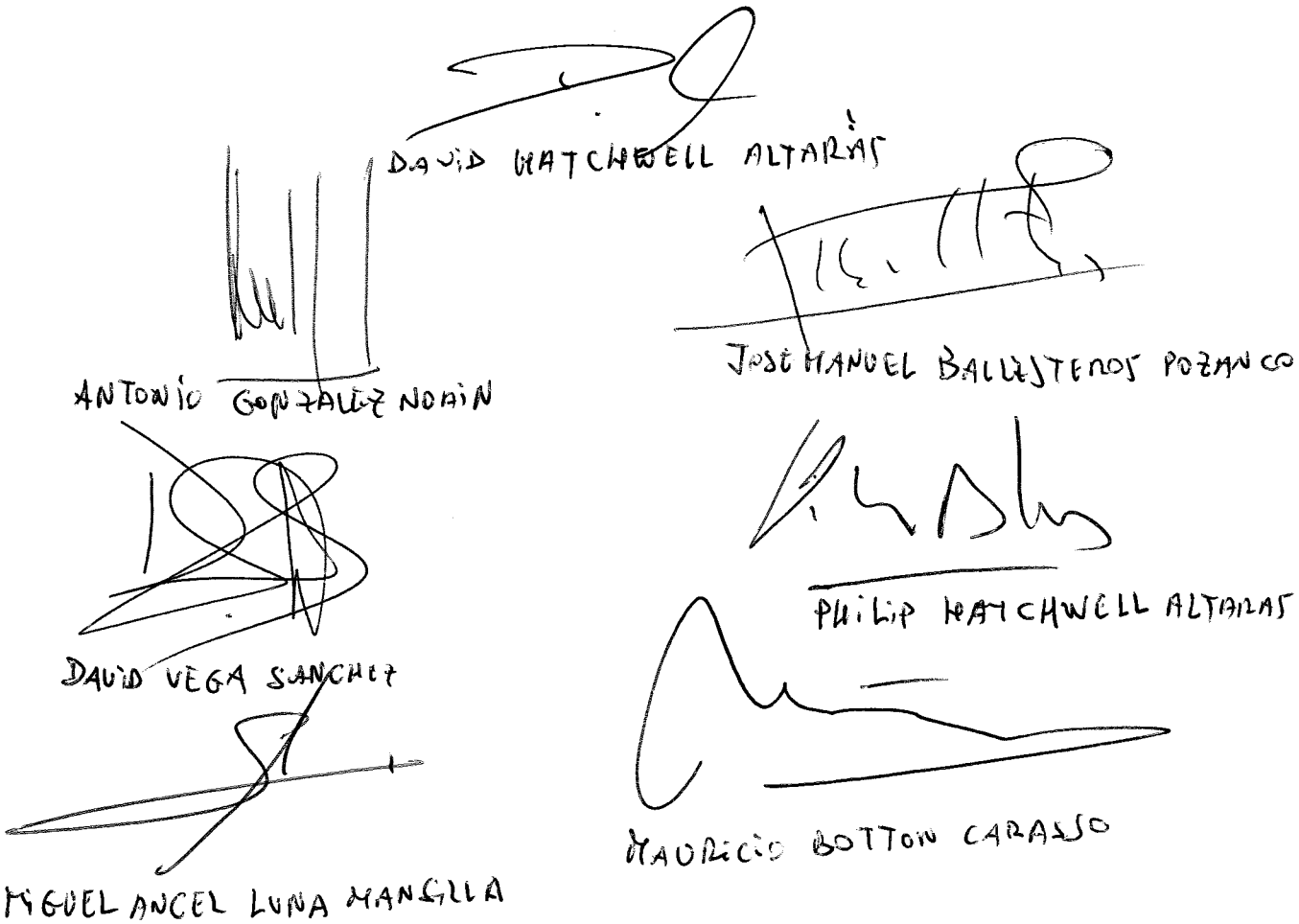
Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no ha habido acontecimientos posteriores al cierre distintos a los indicados en los párrafos anteriores que pudieran afectar a las presentes cuentas anuales abreviadas.

Por último, destacar que la Sociedad tiene previsto iniciar su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil durante el próximo mes de junio de 2018.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2017 en su reunión del 22 de marzo de 2018. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, abreviadas que se incluyen en las páginas 1 a 26, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración,



ANEXO III. Estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad del periodo de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2018, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.

Informe de Revisión Limitada

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Abreviados Intermedios correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

Building a better working world

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS ABREVIADOS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros abreviados intermedios adjuntos de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A., que comprenden el balance abreviado intermedio al 31 de marzo de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada intermedia y las notas explicativas, correspondientes al periodo de tres meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros abreviados intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros abreviados intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros abreviados intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros abreviados intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros abreviados intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros abreviados intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A., al 31 de marzo de 2018, así como de sus resultados para el periodo de tres meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Domicilio Social: C/Raimundo Fernández Villaverde, 65 - 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12749, general 8, Sección 3ª, del Libro de Sociedades, Folio 215, Hoja M-23123, inscripción 1ª - Registro de Auditores (ROAC) Nº S0530 - Código de Identificación Fiscal B78970506

Restricción de distribución y uso

Este informe ha sido preparado a petición de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. exclusivamente en relación a la próxima cotización por parte de la Entidad en el Mercado Alternativo Bursátil y, por consiguiente, no deberá ser utilizado por otros ni para ninguna otra finalidad distinta de ésta sin nuestro consentimiento expreso por escrito.

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

ERNST & YOUNG, S.L.

María Teresa Pérez Bartolomé

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/05328
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

11 de mayo de 2018

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

Estados financieros abreviados intermedios correspondientes al periodo de tres meses, terminado el 31 de marzo de 2018



ÍNDICE

- Balance abreviado intermedio al 31 de marzo de 2018.
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas intermedia correspondientes al periodo de tres meses, terminado el 31 de marzo de 2018.
- Notas explicativas correspondientes al periodo de tres meses, terminado el 31 de marzo de 2018.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Balance abreviado intermedio a 31 de marzo de 2018
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/03/2018 (*)	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		**15.243.508**	**14.014.916**
Inversiones inmobiliarias	4	**15.242.508**	**14.013.916**
Terrenos		8.558.377	7.853.377
Construcciones y otros		6.684.131	6.160.539
Inversiones financieras l/p	5	**1.000**	**1.000**
ACTIVO CORRIENTE		**4.477.043**	**1.262.111**
Existencias	6	**1.500.000**	-
Anticipo de proveedores		1.500.000	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**22.673**	**13.382**
Deudores varios	5	5.558	2.000
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	17.115	11.382
Inversiones financieras a corto plazo	5	**95.987**	**26.961**
Otros activos financieros		95.987	26.961
Periodificaciones a corto plazo		**19.149**	**27.656**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	**2.839.234**	**1.194.112**
Tesorería		2.839.234	1.194.112
TOTAL ACTIVO		**19.720.551**	**15.277.027**

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Balance abreviado intermedio a 31 de marzo de 2018
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/03/2018 (*)	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		**11.047.607**	**7.051.450**
FONDOS PROPIOS		**11.047.607**	**7.051.450**
Capital	8.1	**12.052.850**	**7.703.000**
Capital escriturado		12.052.850	7.703.000
Resultados de ejercicios anteriores		**(651.550)**	**(264.996)**
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(651.550)	(264.996)
Resultado del ejercicio		**(353.693)**	**(386.554)**
PASIVO NO CORRIENTE		**8.401.410**	**7.737.790**
Deudas a largo plazo	9	**8.401.410**	**7.737.790**
Deudas con entidades de crédito		8.401.410	7.737.790
PASIVO CORRIENTE		**271.534**	**487.787**
Provisiones a corto plazo		-	**9.753**
Deudas a corto plazo	8	**194.036**	**431.113**
Deudas con entidades de crédito		54.794	61.958
Otros pasivos financieros		139.242	369.155
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**77.498**	**46.921**
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9	60.129	12.536
Acreedores varios	9	16.405	33.103
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	964	1.282
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**19.720.551**	**15.277.027**

(*) Datos no auditados



EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada intermedia correspondiente al periodo de tres meses, terminado el 31 de marzo de 2018
(Expresada en euros)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/03/2018 (*)	31/03/2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	295.067	85.818
Imgresos por arrendamientos		295.067	85.818
Otros gastos de explotación		(550.940)	(122.521)
Servicios exteriores	11.2	(550.940)	(122.521)
Tributos			
Amortización del inmovilizado	4, 11.3	(50.535)	(17.334)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado			
Otros resultados		(544)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(306.951)	(54.037)
Ingesos financieros		-	1.405
Gastos financieros	11.4	(46.742)	(9.425)
Por deudas con terceros		(46.742)	(9.425)
RESULTADO FINANCIERO		(46.742)	(8.020)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(353.693)	(62.057)
Impuesto sobre beneficios	10.1	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(353.693)	(62.057)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(353.693)	(62.057)

(*) Datos no auditados.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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).

Con fecha 29 de septiembre de 2016 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Excem Management, S.L. (en adelanta la Gestora) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad. De esta manera, las partes establecen un contrato refundido de prestación de servicios de gestión corporativa y de inversión hasta el 29 de septiembre de 2026 prorrogable de forma automática por periodos de cinco años. El 27 de septiembre de 2017 se firmó una novación modificativade dicho contrato de gestión en el que se modifica el cálculo de la comisión de éxito así como se añadió la comisión de "flipping". A la fecha de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad no tiene personal.

La retribución de la Gestora por los servicios objeto de prestación bajo el contrato de gestión se divide en el pago de las siguientes comisiones:

Comisión base: la Gestora tendrá derecho a recibir anualmente un 0,8% del saldo disponible para la adquisición de inmuebles o el 0,8% del valor de la cartera de inmuebles.

Comisión de éxito: la Gestora tendrá derecho a percibir una comisión de éxito cuando se produzca la desinversión de un inmuble que haya permanecido en el activo de la Sociedad arrendado durante al menos tres años, dicha comisión será igual al 10% del exceso del retorno en el caso de que la TIR de la Sociedad sea igual o superior al 8% y un 20% del exceso del retorno en el caso de que la TIR de la Sociedad sea igual o superior al 10%.

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.

Comisión por desinversión: la Gestora tendrá derecho a percibir el 2% sobre el precio de transmisión neto de cada inmueble.

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 2018, se está aplicando un 17% sobre las rentas de los alquileres.

Comisión flipping: La gestora tendrá derecho a percibir 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% de la desinversión final. Esta operación se realizará en el mismo ejercicio.

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

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

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

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Comparación de la información

Los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado intermedio las correspondientes al ejercicio anterior y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de marzo de 2017.

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

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro en las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad realizan una valoración en la que se estiman los flujos de efectivo futuros esperados en caso de venta del activo mediante transacciones comparables y considerando las condiciones actuales de mercado (ver nota 4.2).

Cumplimiento del régimen fiscal Socimi

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

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de los activos a dicha fecha. La determinación del valor razonable de los activos fue realizada a 22 de febrero de 2018, a partir de evidencias de mercado que son uniformes con las fuentes de información externas.

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

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. 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.

3.3 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 abreviada 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.

3.4 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

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

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

3.5 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

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

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

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

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

Derivados de cobertura

Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura. Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumento de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la Nota 3.6.

3.6 Coberturas contables

La Sociedad realiza operaciones de cobertura del valor razonable de las cuentas a cobrar en moneda extranjera, operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable y operaciones de cobertura de la inversión neta en la sucursal en Estados Unidos.

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

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

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

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

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica las operaciones de cobertura realizadas en las siguientes categorías:

- Coberturas de valor razonable: Cubren el riesgo a las variaciones en el valor razonable de las cuentas a cobrar por modificaciones en los tipos de cambio. Las variaciones producidas por las diferencias de cambio, tanto en el valor del instrumento de cobertura como del elemento cubierto, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

- Cobertura de la inversión neta en una entidad extranjera: Cubre el riesgo de tipo de cambio de la inversión neta en la sucursal de Estados Unidos. La cobertura se realiza mediante un crédito en dólares. Los cambios de valor del instrumento de cobertura se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en que se produzca la enajenación o disposición de la inversión en la sucursal.

3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

3.8 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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 tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

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

g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

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

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

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

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. La Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas, no obstante en opinión de los administradores, se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del periodo máximo establecido.

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

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

3.10 Ingresos y gastos

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.

3.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

3.12 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

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

4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final (*)
Primer trimestre 2018				
Coste				
Terrenos	7.853.377	705.000	-	8.558.377
Construcciones	5.474.986	357.119	117.500	5.949.605
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	767.789	147.009	-	914.798
Inmovilizado en curso	47.500	70.000	(117.500)	-
	14.143.652	1.279.128	-	15.422.780
Amortización acumulada				
Construcciones	(86.042)	(28.866)	-	(114.908)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(43.694)	(21.670)	-	(65.364)
	(129.736)	(50.536)	-	(180.272)
Valor neto contable	**14.013.916**	**1.228.592**	-	**15.242.508**

(*) Datos no auditados

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2017					
Coste					
Terrenos	3.357.000	4.605.000		(108.623)	7.853.377
Construcciones	2.248.811	3.247.303	51.288	(72.416)	5.474.986
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	71.443	717.988		(21.642)	767.789
Inmovilizado en curso	98.788	-	(51.288)		47.500
	5.776.042	8.570.291	-	(202.681)	14.143.652
Amortización acumulada					
Construcciones	(6.285)	(79.757)	-	-	(86.042)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(647)	(43.047)	-	-	(43.694)
	(6.932)	(122.804)	-	-	(129.736)
Valor neto contable	**5.769.110**	**8.447.487**	**-**	**(202.681)**	**14.013.916**

4.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del primer trimestre de 2018 han sido fundamentalmente por la adquisición de un inmueble en la calle Ferraz, por importe de 475.000 euros y un inmueble en la calle Ventura Rodríguez por un importe de 700.000 euros.

Las altas del ejercicio 2017 se han debido fundamentalmente a la adquisición de inmuebles en las siguientes ubicaciones de Madrid, Don Ramón de la Cruz nº 100 por importe de 470.000 euros, Doctor Esquerdo nº 20 por importe de 490.000 euros, Andrés Mellado nº 67 por importe de 445.000 euros, Donoso Cortés nº 86 por importe de 390.000 euros, Francisco Silvela nº 69 por importe de 570.000 euros, Maudes nº 50 por importe de 380.000 euros, Bailén nº 49 por importe de 600.000 euros, Colegiata nº 11 por importe de 715.000 euros, Bordadores nº 4 por importe de 485.000 euros, San Bernardo nº 124 por importe de 530.000 euros, Colegiata nº 9 por importe de 550.000 euros, Conde de Romanones nº 13 por importe de 595.000 euros, Fúcar nº 22 por importe de 495.000 euros, Joaquín María López nº23 por importe de 475.000 euros y General Moscardó nº 26 por importe de 485.000 euros.

Adicionalmente se compraron dos inmuebles, uno en la calle Antonio López 50 y otro en Plaza Vilaflor 5, los cuales se vendieron en septiembre y diciembre de 2017, respectivamente; lo que se conoce como operaciones de *flipping*.

4.2 Otra información

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

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento han ascendido a 295.067 de euros durante este primer trimestre de 2018 (85.818 euros en el mismo periodo del ejercicio anterior) (Ver Nota 11.1).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de marzo de 2018, calculado en función de las tasaciones bajo nomativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyours) realizadas por el experto independiente Grupo Tasvalor S.A. asciende a 21.942.284 euros (18.940.650 euros a 31 de diciembre de 2017) (excluyendo el inmovilizado en curso).

La Sociedad tiene hipotecados los activos que componen las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2018 por un valor neto contable de 16.742.508 euros como garantía de préstamos por importe de 8.456.204 euros a dicha fecha (Ver Nota 9.1).

Los cobros futuros miminos de los arrendamientos vigentes al 31 de marzo de 2018 para el ejercicio 2018 ascienden a 438.865 euros (609.015 euros a 31 de diciembre de 2017), no existen cobros futuros en los ejercicios posteriores al ser los contratos firmados por la Sociedad a corto plazo.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Créditos, derivados y otros 31/03/2018 (*)	31/12/2017
Activos financieros a largo plazo		
Valores representativos de deuda	1.000	1.000
	1.000	1.000
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	101.545	28.961
	101.545	28.961
	102.545	**29.961**

(*) Datos no auditados

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Créditos, derivados y otros 31/03/2018 (*)	31/12/2017
Activos financieros a largo plazo		
Valores representativos de deuda	1.000	1.000
	1.000	1.000
Activos financieros a corto plazo		
Deudores varios	5.558	2.000
Inversiones financieras a corto plazo	95.987	26.961
	101.545	28.961
	102.545	**29.961**

(*) Datos no auditados

5.1 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoria al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31/03/2018 (*)	31/12/2017
Activos financieros a largo plazo		
Valores representativos de deuda	1.000	1.000
	1.000	**1.000**
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.558	2.000
Fianzas entregadas y pagos anticipados	95.987	26.961
	101.545	**28.961**
	102.545	**29.961**

(*) Datos no auditados

Los Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar corresponden fundamentalmente a los anticipos realizados a la gestoría para las operaciones de adquisición de activos

Las fianzas entregadas corresponden a los depósitos de las fianzas recibidas de los arrendatarios y que son depositadas ante el IVIMA, los mismos se clasifican a corto plazo por ser la duración de los contratos inferior a un año. Tambien en esta partida existe un depósito pignorado en la entidad de Caja Rural de Jaen por importe de 15.000 euros.

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

6. EXISTENCIAS

	31/03/2018 (*)	31/12/2017
Anticipos de proveedores	1.500.000	-
	1.500.000	-

(*) Datos no auditados

El día 27 de marzo de 2018 se firmó un contrato de arras para laadquisición de un edificio en la calle Doctor Cortezo, 15, por el cual se pagó 1.500.000 euros y que se formalizará una vez la Sociedad comience a cotizar en el Mercado Alternativo Bursatil (MAB).

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31/03/2018 (*)	31/12/2017
Caja		-
Cuentas corrientes a la vista	2.839.234	1.194.112
	2.839.234	**1.194.112**

(*) Datos no auditados

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

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

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

8.1 Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2015, el capital de la Sociedad estaba compuesto por 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

El 17 de agosto de 2016, el accionista único Excem Grupo 1971, S.A. realiza la transmisión de sus 3.000 participacines sociales a favor del nuevo socio único, la mercantil Excem Management, S.L.U., realizada mediante escritura otorgada ante notario.

El 17 de agosto de 2016, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 5.100.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 5.100.000 euros. Cinco millones de participaciones fueron asumidas por la Sociedad Germina Finance, S.L. y las 100.000l restantes fueron suscritas en esa fecha por Excem Grupo 1971, S.A. A fecha 31 de diciembre de 2016 la totalidad de las acciones se encontraban desembolsadas.

El 29 de septiembre de 2016, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 150.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 150.000 euros. La ampliación fue suscrita en su totalidad por Excem Grupo 1971, S.A. A fecha 31 de diciembre de 2016 la totalidad de las acciones se encontraban desembolsadas.

El 22 de diciembre de 2016, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 200.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 200.000 euros. La ampliación fue suscrita en su totalidad por Lexington, S.L. A fecha 31 de diciembre de 2016 la totalidad de las acciones se encontraban desembolsadas.

El 29 de julio de 2017, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 1.200.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 1.200.000 euros. Lexington S.L. suscribió 150.000 euros, David Doral de la Peña 100.000 euros, Arroyo Caño Real S.L. 100.000 euros, Evolvia S.A.U. 150.000 euros, Falben 2010 S.L. 250.000 euros, Construcciones Enadia 91 S.A. 150.000 euros, Xiao Yuan Wang 150.000 euros e Inversiones Gavical S.L. 150.000 euros. A fecha 31 de diciembre de 2017 se encontraban desembolsadas la totalidad de las acciones.

El 11 de diciembre de 2017, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 1.200.000 acciones, declarándose incompleta, suscribiéndose 1.050.000 euros de ampliación. Promociones e Inversiones Camporeal S.A. 150.000 euros, Angel Más Murcia 150.000 euros, Pablo González Rodrígez 150.000 euros, Enrique Martel Castro 150.000 euros, Eduardo Navarrete Sánchez 150.000 euros, Arcadia Asset S.L. 150.000 euros y Construcciones Enadia 91 S.A. 150.000 euros. A fecha 31 de diciembre de 2017 se encontraban desembolsadas la totalidad de las acciones.

A 31 de diciembre de 2017, la cifra de capital social de la Sociedad era de 7.703.000 euros.

La ampliación de capital por importe de 250.000 euros aportada por Interprovincial, S.L. desembolsada el 14 de diciembre de 2017, fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 27 de febrero de 2018 y elevada a escritura pública el 27 de marzo de 2018. Dicha ampliación ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 6 de abril de 2018.

Simultáneamente, el 27 de febrero de 2018, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 4.000.000 euros, declarándose incompleta, suscribiéndose 3.999.850 euros de ampliación Construccciones Enadia 91 S.A. suscribió 150.000 euros, Lexington S.L. 250.000 euros, Arcadia Asset S.L. 150.000 euros, New Winds Group S.L. 150.000 euros, Excem USA LLC 249.850 euros, Enrique Múñoz Alvarez-Net 300.000 euros, Antonio Vázquez Pallas 200.000 euros, Manuel Martín Espada 200.000 euros, María Casas González 150.000 euros, María Victoria Sánchiz Suárez 150.000 euros, Paulino Borrallo Pérez-Coca 150.000 euros, Jesús Díaz de la Hoz 150.000 euros, Miguel Sanjurjo Alvarez 150.000 euros, Javiér López Andreo 150.000 euros, Juan Manuel García de Polavieja 150.000 euros, Guillermo Massó López 150.000 euros, DAU Arquitectura S.L.P. 150.000 euros, Patricio de Antonio Lorenzo 150.000 euros, Julio Balaguer Abadía 150.000 euros, Pedro Richi Alberto 150.000 euros, Mario Lara Sanz 150.000 euros, Mar Gallardo Mateo 150.000 euros, Malcolm Lloyd 150.000 euros, Antonio Sánchez Recio 100.000 euros.

Simultáneamente, el 27 de febrero de 2018, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 100.000 acciones nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todo ello mediante aportaciones dinerarias, que suscribe íntegramente Mónica Altaras Amran.

Por tanto, al 31 de marzo de 2018, el capital estaba compuesto por 12.052.850 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa y se encuentran desembolsadas en su totalidad.

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

INVERSORES a 31/03/2018 (*)		INVERSORES A 31/12/2017	
INVERSOR	PORCENTAJE	INVERSOR	PORCENTAJE
Germina Finance	41,48%	Germina Finance	64,9%
Lexington	4,98%	Excem Grupo	3,25%
Construcción Enadia 91	3,735%	Falben 2010	3,25%
Otros inversores	49,805%	Otros inversores	28,6 %
TOTAL	100%	TOTAL	100%

(*) Datos no auditados

8.2 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. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/03/18 (*)	31/12/17	31/03/18 (*)	31/12/17	31/03/18 (*)	31/12/17
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	8.401.410	7.737.790	-	-	8.401.410	7.737.790
	8.401.410	7.737.790	-	-	8.401.410	7.737.790
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	54.794	61.958	215.776	414.794	270.570	476.752
	54.794	61.958	215.776	414.794	270.570	476.752
	8.456.204	**7.799.748**	**215.776**	**414.794**	**8.671.980**	**8.214.542**

(*) Datos no auditados

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/03/18 (*)	31/12/17	31/03/18 (*)	31/12/17	31/03/18 (*)	31/12/17
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	8.401.410	7.737.790		-	8.401.410	7.737.790
	8.401.410	7.737.790			8.401.410	7.737.790

Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo						
Deuda con entidades de crédito	54.794	61.958		-	54.794	61.958
Otras deudas a corto plazo		-	139.242	369.155	139.242	369.155
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar						
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		-	60.129	12.536	60.129	12.536
Acreedores varios		-	16.405	33.103	16.405	33.103
	54.794	61.958	215.776	414.794	270.570	476.752
	8.456.204	**7.799.748**	**215.776**	**414.794**	**8.671.980**	**8.214.542**

(*) Datos no auditados

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

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31/03/18 (*)	31/12/17
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	8.609.206	7.922.042
Gastos de formalización de deuda	(207.796)	(184.252)
	8.401.410	7.737.790
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	54.794	61.958
	54.794	61.958
	8.456.204	**7.799.748**

(*) Datos no auditados

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable, excepto para los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo a tipo de interés fijo. El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo era 8.401.410 euros al 31 de marzo de 2018 (7.737.790 euros al 31 de diciembre de 2017).

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

Banco	Inicio	Importe	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
Bankinter	29/11/2017	285.000	1,76% hasta 29-11-18 Euribor 1Año + 1,76%	Mensual (desde 29-5-2019)	29/11/2032	Joaquín Mª López 23, 2º, D
Sabadell	05/12/2017	291.000	1,92% hasta 30-11-18 Euribor 1Año + 2,10%	Trimestral (desde 31-03-2020)	30/09/2032	General Moscardó 26, 1º, 3
Targobank	22/02/2018	285.000	2,25% hasta 22-2-19 Euribor 1Año + 2,25%	Mensual (desde 22-2-2019)	22/02/2034	Ferraz 69, 1º, Izda.
Bankinter	19/01/2018	385.000	1,76% hasta 19-1-19 Euribor 1Año + 1,76%	Mensual (desde 19-7-2019)	19/01/2033	Ventura Rodríguez 11, 1º Izda.
Sabadell	24/04/2017	270.000	1,931% Hasta 30-6-17 Euribor 6M+2,1% resto	Trimestral (desde 30-6-2019)	31/03/2032	Vallehermoso 69, 1º, D
Sabadell	26/01/2017	363.000	1,91% durante 1S Euribor 6M+2,15% resto	Trimestral (desde 25-04-2019)	23/01/2032	San Bernardo 10, 1º, Izda.
Popular	08/02/2017	345.000	1,875% hasta 4-2-2018 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-04-2019)	04/03/2032	Cardenal Cisneros 86, 2º A
Popular	16/02/2017	267.000	1,875% hasta 4-2-2018 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-04-2019)	04/03/2032	Hermosilla 118, 1º Izda.
Popular	03/03/2017	300.000	1,875% hasta 4-3-2018 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-04-2019)	04/03/2032	Hilarión Eslava 58, 2º Dcha.
Sabadell	03/03/2017	300.000	1,909% durante 1S Euribor 6M+2,25% resto	Trimestral (desde 31-03-2019)	31/12/2031	Jorge Juan 82, 2º, 6
Bankinter	13/03/2017	234.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 13-10-2018)	13/03/2032	Donoso Cortés 86, 1º Izda.
Liberbank	16/03/2017	332.000	1,45% durante 1S Euribor año+1,45% resto	Mensual (desde 16-04-2018)	16/03/2032	Alcalá 182, 3º, Izda.

Bankinter	17/03/2017	342.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 17-10-2018)	17/03/2032	Francisco Silvela 69, 2º, C
Bankinter	12/04/2017	228.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 12-11-2018)	12/04/2032	Maudes 50, 1º, A
Bankinter	25/04/2017	294.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 25-11-2018)	25/04/2032	Dr. Esquerdo 20, 1º, Izda.
Liberbank	16/05/2017	353.000	1,88% durante 1S Euribor año+1,88% resto	Mensual (desde 16-11-2018)	16/04/2032	San Bernardo 97-99, 2º, K
Sabadell	12/06/2017	429.000	1,85% Hasta 31-12-2017 Euribor 6M+2,10% resto	Trimestral (desde 30-9-2019)	30/06/2027	Colegiata 11, 3º, B
Sabadell	27/06/2017	318.000	1,85% durante 1S Euribor 6M+2,10% resto	Trimestral (desde 30-09-2019)	30/06/2027	San Bernardo 124, 2º, Izda.
Bankinter	29/06/2017	282.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 29-01-2019)	29/06/2032	Ramón de la Cruz 100, 1º, A
Bankinter	29/06/2017	267.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 29-01-2019)	29/07/2032	Andrés Mellado 67, 5º, Dcha
Sabadell	29/06/2017	360.000	1,851% durante 1S Euribor 6M+2,10% resto	Trimestral (desde 30-09-2019)	30/06/2027	Bailén 49, 2º, D
Bankinter	24/07/2017	297.000	1,75% durante 1 año Euribor año+1,75% resto	Mensual (desde 24-02-2019)	24/07/2032	Fucar 22, 1º, Dcha
Abanca	26/07/2017	330.000	1,5% hasta 31-7-2018 Euribor año+1,5% resto	Mensual (desde 01-03-2018)	01/08/2032	Colegiata 9, 1º, Izda.
Liberbank	07/08/2017	287.000	2,35% durante 1S Euribor año+2,35% resto	Mensual (desde 07-03-2019)	07/08/2032	Bordadores 4, 2º, Dcha.
Caja Rural	24/08/2017	357.000	1,851% durante 1 año	Mensual	24/08/2032	

			Euribor año+2,00% resto			C. Romanones 13, 1º, Izda.
Sabadell	14/12/2016	219.000	2,65%	Trimestral (desde 31-03-2019)	31/12/2031	Ronda de Valencia 8, 2º, I
Sabadell	14/12/2016	350.000	1,958% durante 1S Euribor 6M+2,15% resto	Trimestral (desde 31-03-2019)	31/12/2031	Rey Francisco 10, 5º, Dcha.
Popular	14/12/2016	294.000	1,875% hasta 4-12-2017 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-02-2019)	04/01/2032	Aviación Española 12, 2º B
Total		**8.664.000**				
Gastos de formalización		**(207.796)**				
		8.456.204				

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de marzo es el siguiente, teniendo en cu enta que todas las operaciones se han firmado a un plazo de 15 años:

	31/03/18 (*)	**31/12/17**
Año 2018	54.794	61.958
Año 2019	405.585	370.228
Año 2020	515.929	477.150
Año 2021	549.933	510.250
Más de cinco años	6.929.963	6.379.744
	8.456.204	**7.799.748**

(*) Datos no auditados

En el mes de febrero de 2018 se ha cerrado tres operaciones IRS (Interest Rate Swap) con Bankinter, Banco de Sabadell y Banco Popular, con objeto de cubrir a tipo fijo la evolución del Euribor de la cartera de préstamos de dichas entidades financieras.

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

IRS Banco Popular			
Fecha operación	13/02/2018	13/02/2018	13/02/2018
Fecha inicio	04/12/2018	04/02/2019	04/03/2019
Fecha vencimiento	04/12/2025	04/02/2026	04/03/2026
Nominal	294.000	612.000	300.000
Tipo fijo	1,35%	1,35%	1,35%

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

IRS Bankinter	
Fecha operación	07/02/2018
Fecha inicio	07/02/2019
Fecha vencimiento	07/02/2025
Nominal	2.571.
Tipo fijo	1,30%

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

IRS Banco Sabadell		
Fecha operación	23/02/2018	26/02/2018
Fecha inicio	25/01/2019	31/12/2018
Fecha Vencimiento	27/01/2025	31/12/2022
Nominal	354.833	1.737.913
Tipo fijo	**1,18%**	**1,17%**

9.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31/03/18 (*)	31/12/17
A corto plazo		
Fianzas	118.367	112.692
Otras deudas a corto plazo	21.875	256.463
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	75.534	45.639
		414.794
	215.776	**414.794**

(*) Datos no auditados

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

Fianzas recibidas

La Sociedad ha recibido fianzas por los inmuebles arrendados por 116.717 euros (108.546 euros a 31 de diciembre de 2017). La cantidad restante son depósitos recibidos por los vendedores de inmuebles, para hacer frente a las provisiones de fondos de notaria que les corresponden.

Otras deudas a corto plazo

La deuda a 31 de marzo de 2018 corresponde a facturas de proveedores.

En 2017 el importe corresponde a la ampliación de capital por importe de 250.000 euros aportada por Interprovincial, S.L. desembolsada el 14 de diciembre de 2017 y aprobada por la Junta General de Accionistas el 27 de febrero de 2018. Dicha ampliación fue elevada a escritura pública el 27 de marzo

de 2018, no obstante, será inscrita en el Registro Mercantil posterior a la formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31/03/18 (*)	31/12/17
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 13.1)	60.129	12.536
Acreedores varios	16.405	33.103
	75.534	**45.639**

(*) Datos no auditados

Periodo medio de pago a proveedores

CONCEPTO	31/03/18	31/12/17
Peridodo medio de pago a proveedores	12,77	32,83

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31/03/18 (*)	31/12/17
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	17.115	11.382
	17.115	**11.382**
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(964)	(1.282)
	(964)	**(1.282)**

(*) Datos no auditados

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

10.1 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:

	31/03/18 (*)	31/03/17 (*)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	**(353.693)**	**(62.057)**
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**(353.693)**	**(62.057)**

(*) Datos no auditados

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

	31/03/18 (*)		31/03/17 (*)	
(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	(353.693)	-	(62.057)	-
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0% en 2016 y 28% en 2015)	-	-	-	-
Bases imponibles negativas no activadas	-	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	-	-	-

(*) Datos no auditados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Ronda de Valencia, 8	Vivienda en Madrid	29/08/2016	SI
Rey Francisco, 10	Vivienda en Madrid	29/08/2016	SI
Aviación Española, 12	Vivienda en Madrid	28/09/2016	SI
Vallehermoso, 69	Vivienda en Madrid	28/09/2016	SI
San Bernardo 10	Vivienda en Madrid	03/11/2016	SI
Hilarion Eslava 58	Vivienda en Madrid	27/12/2016	SI
San Bernardo 97-99	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
Cardenal Cisneros 86	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
Hermosilla 118	Vivienda en Madrid	02/12/2016	SI
Alcala 182	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
Jorge Juan 82	Vivienda en Madrid	30/12/2016	SI
Don Ramón de la Cruz 100	Vivienda en Madrid	13/01/2017	SI
Doctor Esquerdo 20	Vivienda en Madrid	17/02/2017	SI
Andrés Mellado 67	Vivienda en Madrid	06/03/2017	SI
Donoso Cortés 86	Vivienda en Madrid	13/03/2017	SI
Francisco Silvela 69	Vivienda en Madrid	17/03/2017	SI
Maudes 50	Vivienda en Madrid	17/04/2016	SI
Bailén 49	Vivienda en Madrid	29/06/2017	SI
Colegiata 11	Vivienda en Madrid	12/06/2017	SI
Bordadores 4	Vivienda en Madrid	14/07/2017	SI
San Bernardo 124	Vivienda en Madrid	26/06/2017	SI
Colegaita 9	Vivienda en Madrid	26/07/2017	SI
Conde de Romanones 13	Vivienda en Madrid	05/07/2017	SI
Fúcar 22	Vivienda en Madrid	24/07/2017	SI
Joaquín María López 23	Vivienda en Madrid	28/11/2017	SI
General Moscardó 26	Vivienda en Madrid	01/12/2017	SI
Ferraz, 69	Vivienda en Madrid	04/01/2018	SI
Ventura Rodríguez, 11	Vivienda en Madrid	22/01/2018	SI

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

h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley: los indicados en el punto f.

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

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocio del primer trimestre de 2018 corresponde a los ingresos por el alquiler de los inmuebles adquiridos en Rey Francisco 10, San Bernarno 10, Vallehermoso, 69, Ronda de Valencia 8, Aviación Española 12, Hermosilla 118, Cardenal Cisneros 86, San Bernardo 97-99, Alcalá 182, Hilarión Eslava 58, Jorge Juan 82, Don Ramón de la Cruz 100, Doctor Esquerdo 20, Andrés Mellado 67, Donoso Cortés 86, Francisco Silvela 69, Maudes 50, Bailén 49, Colegiata 11, Bordadores 4, San Bernardo 124, Colegiata 9, Conde de Romanones 13, Fúcar 22, Ferraz 69, Ventura Rodriguez 11, General Moscardó 26 y Joaquín María López 23, todos ellos situados en Madrid.

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

11.2 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	31/03/2018 (*)	31/03/2017 (*)
Reparaciones y conservación	5.338	1.675
Servicios profesionales independientes	493.986	92.230
Primas de seguros	4.519	1.024
Servicios bancarios	302	2.475
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2.085	-
Suministros	36.624	14.619
Otros servicios	8.086	10.498
	550.940	**122.521**

(*) Datos no auditados

11.3 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	31/03/18 (*)	31/03/17 (*)
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)	50.535	17.334
	50.535	**17.334**

(*) Datos no auditados

11.4 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	31/03/18 (*)	31/03/17 (*)
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos (Nota 8.1)	46.735	8.661
Otros gastos financieros	7	764
	46.742	**9.425**

(*) Datos no auditados

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el primer trimestre de 2018 y en el ejercicio 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Excem Grupo 1.971, S.A.	Empresa del grupo
Excem Management, S.L.U.	Empresa asociada
Administradores	Consejero

12.1 Entidades vinculadas

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

(Euros)	Empresas asociadas (*)
Primer trimestre de 2018	
Proveedores (Nota 9)	(60.129)
-	

	Empresas asociadas
Ejercicio 2017	
Proveedores (Nota 10.2)	(12.536)

(*) Datos no auditados

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

(Euros)	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Total (*)
Primer trimestre de 2018			
Servicios exteriores	-	434.137	434.137

(*) Datos no auditados

El detalle de los mismos lo componen lo siguiente.

*Comisión base capital:..... 39.136€
*Comisíon gestión rentas:..... 72.791€
*Canal inversor:.....112.758€
*Comisión valoración RICS.....209.452€

	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Total (*)
Primer trimestre de 2017			
Servicios exteriores	-	78.002	78.002

(*) Datos no auditados

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

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

12.2 Administradores y alta dirección

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la Sociedad es el siguiente:

(euros)	31/03/18	2017
Administradores	-	-
Sueldos	-	-
Dietas	-	-
Alta dirección (*)		
	-	-

(*) La Sociedad no tiene personal al 31 de diciembre de 2017.

Durante el primer trimestre 2018 y 2017 la Sociedad no ha pagado ninguna remuneración correspondiente a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de la sociedad en la que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Al 31 de marzo de 2018 y 2017 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Al 31 de marzo de 2018 y 2017 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 los tres primeros meses del ejercicio 2018 se han devengado primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 1.763,98 euros.

La Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de febrero de 2018 acordó dispensar a D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la LSC y de la obligación de no competir con la Sociedad. Según el artículo 230 Régimen de imperatividad y dispensa, de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, respecto de la obligación de no competir con la Sociedad, la cual sólo podrá ser dispensada en el supuesto de que no quepa esperar daño para la sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la junta

general. En todo caso, a instancia de cualquier socio, la junta general resolverá sobre el cese del administrador que desarrolle actividades competitivas cuando el riesgo de perjuicio para la sociedad haya devenido relevante.

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

13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL TRIMESTRE

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros abreviados intermedios y sus notas explicativas no ha habido acontecimientos posteriores al cierre distintos a los indicados en los párrafos anteriores que pudieran afectar a los presentes estados financieros abreviados intermedios y sus notas explicativas.

Por último, destacar que la Sociedad tiene previsto iniciar su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil durante el próximo mes de junio de 2018.



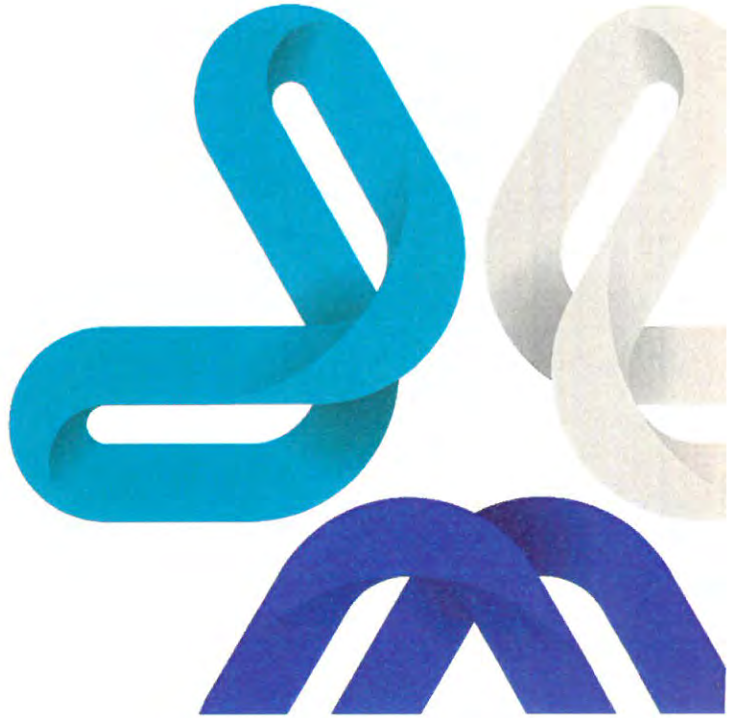
ANEXO IV. Informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad realizado por Grant Thornton Advisory, S.L.P.

Grant Thornton

Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial SOCIMI, S.A.

Informe de valoración

13 de abril de 2018



© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Excem Capital Partners
Sociedad de Inversión Residencial SOCIMI, S.A.
Paseo de la Castellana, 93, 9ª planta
28046 Madrid

13 de abril de 2018

Advisory Services
Grant Thornton Advisory, S.L.P.
José Abascal, 56
28003 Madrid

T +34 91 576 39 99
F +34 91 700 45 32
www.grantthornton.es

A la atención de D. Antonio Mochón Ronda:

De acuerdo con los términos de referencia señalados en nuestra propuesta de servicios profesionales de fecha 16 de febrero de 2018 (en adelante "la Propuesta"), adjuntamos para su consideración el presente informe (en adelante, "el Informe") correspondiente a la valoración independiente de Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante "EXCEM SIR", "la SOCIMI" o "la Compañía").

Este informe ha sido preparado para la dirección de la Compañía (en adelante, "la Dirección"), con el objetivo de cumplir el requisito de aportar una valoración de la compañía realizada por un experto independiente e incorporar dicho informe de valoración al Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, "DIIM" y "MAB"). En este contexto, se permite poner el Informe a disposición de los organismos y asesores pertinentes de la Compañía, en el proceso de admisión a negociación de sus acciones en el MAB. No aceptaremos ningún tipo de responsabilidad con respecto a cualquier otro potencial destinatario del informe u otras partes que puedan tener acceso total o parcial al mismo.

Si hubiese algún asunto que requiriese mayor clarificación en relación a este Informe, por favor, contacte con nosotros.

Atentamente,

Fernando Beltrán
Socio de Advisory

Javier González Caballero
Director de Valoraciones

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Glosario

€000	Miles de euros
Cont.	Continuación
C.P.	Corto Plazo
DFN	Deuda Financiera Neta
DIIM	Documento Informativo de Incorporación al MAB
EBITDA	Beneficio antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*)
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos (*Earnings Before Interest and Taxes)*
GT	Grant Thornton Advisory S.L.P.
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
IVSC	*International Valuation Standards Council*
IVIMA	Instituto de la Vivienda de Madrid
La Compañía	Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial SOCIMI, S.A.
La Dirección	La dirección de EXCEM SIR
L.P.	Largo Plazo
MAB	Mercado Alternativo Bursátil
n.d.	No disponible
Nº	Número
PN	Patrimonio Neto
PNC	Patrimonio Neto Corregido
RICS	*Royal Institution of Chartered Surveyors*
SOCIMI	Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria
TEGOVA	*The European Group of Valuers*
VR	Valor Razonable

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Índice de contenidos

1.	Resumen ejecutivo	5
2.	Introducción	7
3.	Descripción de la compañía	11
4.	Estimación de valor	14
5.	Anexos	20

Anexo 1	Balance de situación	20
Anexo 2	Cuenta de resultados	22
Anexo 3	Ajustes realizados para el cálculo del PNC	23
Anexo 4	Detalle de inmuebles	24
Anexo 5	Detalle de deudas con entidades de crédito	25
Anexo 6	Detalle de costes de estructura	26

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Índice de tablas y gráficos

Tablas

1.	PNC a 31 de marzo de 2018	19
2.	Balance de situación a 31 de marzo de 2018	21
3.	Cuenta de resultados a 31 de marzo de 2018	23
4.	Ajustes al PN	24
5.	Detalle de inmuebles	25
6.	Detalle de deudas con entidades de crédito	26
7.	Detalle de costes de estructura	27

Gráficos

1.	Estructura societaria	13
2.	Estrategia de inversión	13
3.	Mapa de inversiones	14
4.	Cartera y situación actual	14
5.	PNC a 31 de marzo de 2018	19

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Resumen ejecutivo

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Resumen ejecutivo

Antecedentes	EXCEM SIR se constituyó el 16 de noviembre de 2015 y comunicó su acogimiento al régimen fiscal SOCIMI el 17 de agosto de 2016. Está integrada en EXCEM Grupo cuyas áreas de negocio son Real Estate, Finanzas, Trading y Tecnología. EXCEM SIR pertenece a la división de Real Estate, siendo su actividad la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. EXCEM SIR pretende incorporarse al MAB, para lo cual ha requerido los servicios de Grant Thornton para cumplir el requisito de aportar una valoración de la Compañía realizada por un experto independiente e incorporar dicho informe de valoración al DIIM.
Objetivo de nuestro trabajo	El objetivo de nuestra colaboración ha consistido en la estimación de valor razonable ("VR") del 100% de las acciones de EXCEM SIR a 31 de marzo de 2018, la cual servirá al Consejo de Administración de la Compañía, como base para la determinación de un primer precio de referencia en el inicio de la contratación de las acciones de la Compañía en el MAB.
Metodologías de valoración	Se han aplicado las siguientes metodologías de valoración: • Patrimonio Neto Corregido, para la valoración del 100% de las acciones de la Compañía. • Método del Descuento de flujos de caja para: • la valoración de los activos inmobiliarios propiedad de la Compañía realizada por Grupo Tasvalor, S.A. (en adelante, "Tasvalor"), • la estimación del ajuste al patrimonio de los costes de estructura de la Compañía.
Conclusión de nuestro trabajo	De acuerdo con el alcance de nuestro trabajo descrito en este Informe, y sujeto a las hipótesis asumidas y a la información contemplada, consideramos que el VR del 100% de las acciones de EXCEM SIR, a 31 de marzo de 2018, puede situarse razonablemente en torno a 16.908 miles de euros, equivalente a 1,4 euros por acción.

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados



Introducción

Propósito del trabajo

Fuentes de información

Limitaciones

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Introducción

Propósito del trabajo

- De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la Dirección y tal y como reflejamos en la Propuesta, el objetivo de este informe es determinar el valor razonable del 100% de la Compañía a 31 de marzo de 2018 como requisito para la admisión a cotización de las acciones en el MAB, según los dispuesto en la Circular 9/2017 de 21 de diciembre.
- Dicho VR se define como el valor de un negocio sobre el que se podría negociar, a una fecha predeterminada, entre un libre comprador y un libre vendedor dispuestos a realizar la transacción, ambos con una información adecuada sobre el mismo, así como con un conocimiento sobre el sector en el que opera.
- Durante el desarrollo de nuestro trabajo, hemos considerado factores que han tenido impacto sobre la valoración de la Compañía. Algunos de estos factores han sido la situación macroeconómica general, las expectativas específicas de la Compañía, su situación financiera o la asunción de que los gastos de estructura de la Compañía se encuentran dentro de los parámetros habituales de mercado.
- De acuerdo con el objetivo de este informe hemos valorado el 100% de las acciones de EXCEM SIR aplicando el método del Patrimonio Neto Corregido ("PNC"), que indica el valor de una sociedad como la suma del valor de sus activos menos la suma de valor de sus pasivos del balance ajustados a su Valor Razonable.

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Introducción

Fuentes de información

- La principal información analizada para la elaboración del presente informe ha sido la siguiente:
  - Presentación del plan de negocio de Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, S.L., de fecha enero de 2018.
  - Cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 e informe de auditoría de la Compañía.
  - Cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 e informe de auditoría de Excem SIR.
  - Balance de situación a 31 de marzo de 2018 revisado por el equipo de auditoría de la Compañía.
  - Informes de valoración de fecha 22 de febrero de 2018 de los 28 inmuebles propiedad de EXCEM SIR a la fecha de este informe, elaborados por Tasvalor.
  - Desglose de los préstamos correspondientes a cada inmueble propiedad de la Compañía.
  - Nuestros interlocutores principales para la realización de nuestro trabajo han sido:
    - Carlos García Hernández (CFO – EXCEM Real Estate)
    - Antonio Mochón (CEO - EXCEM Real Estate)
    - Raúl Redondo Martín (Controller - EXCEM Real Estate)

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados.

Introducción

Limitaciones

- El resultado de nuestro trabajo se circunscribe al contenido del alcance de la Propuesta. En relación con ella, se han tenido en cuenta aquellos factores que se han estimado significativos para llegar a la conclusión de valor.
- Nuestros análisis no han incluido verificaciones ni procedimientos de auditoría de la información financiera utilizada.
- Para llevar a cabo el presente informe se ha partido fundamentalmente de los estados financieros a 31 de marzo de 2018 de EXCEM SIR, así como de los principales activos y pasivos de la Compañía.
- No asumimos ninguna responsabilidad sobre la actualización de este informe a causa de hechos acaecidos con posterioridad al mismo. No obstante, estaremos encantados de comentar con ustedes la posibilidad de preparar un informe actualizado.
- Este Informe ha sido preparado para su entrega al destinatario con la condición de tratarlo de forma confidencial y de limitar su difusión total o parcial a terceros, sin la conformidad expresa de Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante "Grant Thornton" o "GT"), sujeto a la puesta a disposición de los organismos y asesores pertinentes de la Compañía en el proceso de admisión a negociación de sus acciones en el MAB, permitiéndose su publicación como Anexo en el DIIM.
- En el caso de obtención de financiación externa o de posibles transacciones con terceros, la validez de este informe como herramienta de negociación debe necesariamente considerar otros aspectos fuera del alcance de nuestro trabajo.

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados.

Descripción de la compañía

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Descripción de la Compañía

- La SOCIMI fue inscrita en agosto de 2016 y es gestionada por Excem Management, sociedad integrada en el equipo de Excem Real Estate. Esta división de Excem Grupo es el brazo del grupo enfocado en el sector inmobiliario.
- Se centra en la compra, reforma, explotación y desinversión de activos residenciales destinados, principalmente, al alquiler a estudiantes y jóvenes profesionales.

Excem Grupo

- Es una empresa de origen familiar fundada en 1971 por Mauricio Hatchwell Toledano, que actualmente tiene como presidente a David Hatchwell y opera en Madrid y Shanghái.

Excem Real Estate

- Ha diseñado una estrategia de inversión, *The Young People Fund*, para invertir 400 millones de euros de *equity* en 3 vehículos de inversión.

Excem Management

- Formado por un equipo con 40 años de experiencia en inversión, gestión y creación de productos de inversión. En los últimos 15 años, ha invertido y coinvertido 2.500 millones de euros en España.
- En los 3 últimos años, ha gestionado 1.000 habitaciones.

Gráfico 1: Estructura societaria



Fuente: la Compañía

Gráfico 2: Estrategia de inversión



Fuente: la Compañía

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados.

Descripción de la Compañía (cont.)

Modelo de negocio

- Compra, reforma, explotación y desinversión de activos residenciales.
- Explotación y gestión integral en régimen de alquiler a estudiantes y jóvenes profesionales.
- SOCIMI inscrita en agosto de 2016 y con el objetivo de cotizar en el MAB en mayo de 2018.
- Plazo indefinido de régimen fiscal de SOCIMI con el objetivo de desinversión de activos en plazos determinados.
- Dos fases de inversión, la primera con ámbito geográfico centralizado en Madrid y la segunda en el resto de España.
- Se contempla la posibilidad de venta puntual de activos una vez cumplido el periodo mínimo de 3 años (de conformidad con lo previsto en la Ley 11/2009, Ley de SOCIMI), o de la disolución de la Compañía a partir del 7º aniversario de la fecha de su constitución.

Plataformas de explotación generadora de rentas

- "homiii" es la marca comercial de Excem Management para estudiantes y jóvenes profesionales que se encarga de la operativa de la central de reservas de los pisos.

homiii

Gráfico 3: Mapa de inversiones



Fase 1 : distritos céntricos de Madrid (Salamanca, Chamberí, Moncloa y Centro).

Fase 2 : otras ciudades principales de España (Barcelona, Valencia, Málaga, Bilbao, etc.).

Fuente: la Compañía

Gráfico 4: Cartera y situación actual



Fuente: la Compañía

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados.

Estimación de valor

Metodología de valoración

Conclusión de valor

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Estimación de valor

Metodología de valoración - PNC

- Consideramos que la metodología del PNC es la más adecuada para la valoración de EXCEM SIR.
- El método de PNC indica el VR de los fondos propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor razonable equivalente, incluyendo la consideración de los pasivos contingentes. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor razonable para cada activo y pasivo relevante utilizando uno o varios enfoques.
- El valor del 100% de los fondos propios será igual a la suma de los Valores Razonables de los activos menos la suma de los Valores Razonables de los pasivos.
- Este enfoque es apropiado cuando el objetivo que se valora es:
  - Una sociedad holding/conglomerado (donde el valor recae en la capacidad para generar ingresos de los activos, que puede valorarse separadamente utilizando otros métodos apropiados para ello).
  - Empresas intensivas en activos tangibles.
  - Empresas inmobiliarias.
  - Empresas en situaciones de liquidación o en dificultades que cuestionen el principio de empresa en funcionamiento.
- Los tipos de ajustes que deben considerarse a la hora de valorar cada activo y pasivo pueden incluir los siguientes:
  - Sustitución de activos fijos, tales como inmuebles, maquinaria, etc., por su VR actual.
  - Puesta a VR de las inversiones financieras.
  - Puesta a VR de las deudas con entidades de crédito.
  - Valor de realización de los activos intangibles.
  - Valoración de la autocartera a VR.
  - Estimación del valor actual de los costes de estructura, de manera que se refleje en los fondos propios el impacto de los costes en los que se incurre para poder gestionar los activos de balance.
- En este caso, los activos de balance a los que se les ha practicado un ajuste son las inversiones inmobiliarias, utilizando para ello las valoraciones de los inmuebles realizadas a tal efecto por Tasvalor, quien ha determinado el VR de dichos activos propiedad de la Compañía que componen sus inversiones inmobiliarias situadas en Madrid.
- Las valoraciones elaboradas por Tasvalor se han realizado de acuerdo a las Normas de Regulación RICS incorporando las Normas Internaciones de Valoración IVCS.

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Estimación de valor (cont.)

La metodología empleada por Tasvalor en sus valoraciones es el DFC:

- El cálculo del VR del inmueble por descuento de flujos de caja se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por la Compañía. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por la Compañía.
- Los gastos correspondientes a los inmuebles, incluidos en las tasaciones de los mismos, son: los gastos de comunidad, mantenimiento, seguros e impuesto (IBI).

  No se han considerado los costes de estructura asociados a los inmuebles en las tasaciones de los mismos.
- El período de cálculo considerado es 10 años.
- El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado se corresponde con la renta de mercado actual por doce meses incrementada un 3% anualmente, según se ha expuesto. Este importe de renta considerado en el último año se ha capitalizado a una tasa de salida, la cual varía en función de las características específicas de cada inmueble.
- El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

Además, debido a lo señalado en el punto anterior, dado que la valoración realizada por Tasvalor no considera los costes de estructura incurridos por la Compañía, indispensables para poder generar valor en la gestión de los activos valorados, para calcular el PNC se ha incorporado el impacto de los mismos.

Para calcular este impacto no hemos considerado la potencial comisión de éxito por la venta de inmuebles[1], pues la estimación de valor se ha realizado en un escenario de no desinversión de inmuebles por parte de la Compañía.

De manera adicional, se ha considerado la posibilidad de ajustar la deuda financiera con entidades de crédito para los préstamos que no se encontrasen contabilizados a su VR, pero dada la antigüedad de los mismos y la homogeneidad de los tipos de interés medios vigentes en su condiciones a lo largo del periodo considerado, se ha concluido que su valor en libros recoge su VR.

[1] Comisión definida en el contrato de gestión firmado con Excem Management, la gestora.

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados.

Estimación de valor (cont.)

Metodología de valoración - Múltiplos de compañías comparables

- Este método indica el valor de las participaciones / acciones de una compañía mediante su comparación con compañías cotizadas que operan en el mismo sector. Las condiciones de las compañías similares dependen de factores comunes como la demanda global de dichos productos y/o servicios, su tamaño, rentabilidad y expectativas de crecimiento. El análisis de los múltiplos de mercado de compañías enfocadas a líneas de negocio similares lleva implícita la percepción del inversor sobre dicho mercado, y por tanto, permite indicar el valor de una compañía.
- Tras identificar y seleccionar las compañías teóricamente comparables, su negocio es analizado dada su relativa similitud. El precio o los múltiplos basados en el valor de negocio o compañía son calculados y contrastados con los múltiplos implícitos de EXCEM SIR.
- Dado que las compañías cotizadas que operan en el mismo sector, no presentan un grado de comparabilidad adecuado con EXCEM SIR como para poder deducir estimaciones de valor fiables, por razones de modelo de negocio, tamaño, tipología de activos, cobertura geográfica y/o porcentaje de ocupación, no hemos aplicado el análisis por método de múltiplos de mercado.

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Estimación de valor (cont.)

Conclusión de valor - PNC de EXCEM SIR

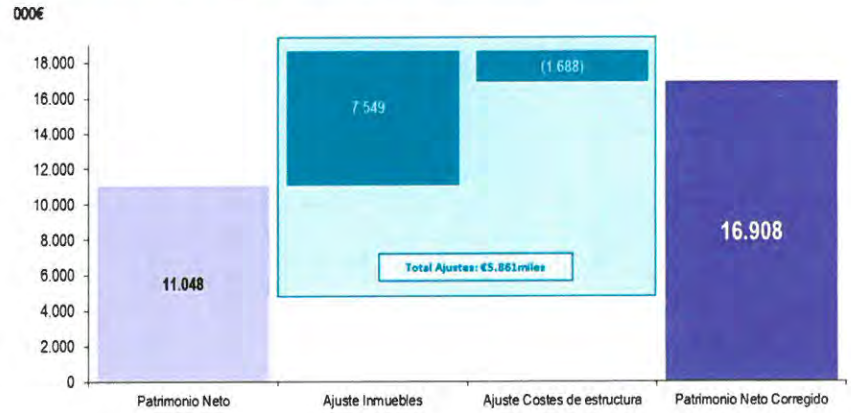
- Para la valoración del 100% de las acciones de EXCEM SIR hemos partido de su balance de situación a 31 de marzo de 2018 y hemos ajustado su PN teniendo en cuenta el VR de sus activos y pasivos de acuerdo con el detalle incluido en la Tabla 1.
- Los ajustes realizados corresponden a la diferencia entre el VR y el valor contable de las siguiente partidas:
  - Inmuebles: se han ajustado por importe de 7.549 miles de euros, de acuerdo con la valoración de los activos realizada por Tasvalor (ver anexo 4).
  - Costes de estructura: ajuste negativo total por importe de 1.688 miles de euros, calculado a partir de información proporcionada por la Compañía (ver anexo 6).
- Los ajustes son importes brutos, no se han considerado posibles ajustes fiscales derivados de las plusvalías generadas.
- Sobre la base de estos ajustes, el valor del 100% de las acciones de EXCEM SIR puede razonablemente situarse en torno a 16.908 miles de euros, equivalente a 1,4 euros por acción (considera un número de acciones igual a 12.052.850 acciones).
- El gráfico muestra el ajuste total realizado al PN de EXCEM SIR a 31 de marzo de 2018, obteniendo el VR mediante el PNC.

Tabla 1: PNC a 31 de marzo de 2018

Patrimonio Neto Corregido	
000€	
Patrimonio Neto a 31 de marzo de 2018	**11.048**
Ajustes al Patrimonio Neto	**5.861**
Ajuste Inmuebles	7.549
Ajuste Costes de estructura	(1.688)
Patrimonio Neto Corregido a 31 de marzo de 2018	**16.908**
Número de acciones (miles)	12.053
PNC por acción (€)	**1,4**

Fuente: GT

Gráfico 5: PNC a 31 de marzo de 2018



Fuente: GT

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Grant Thornton | An instinct for growth

Anexos

Balance de situación

Cuenta de resultados

Ajustes realizados para el cálculo del PNC

Detalle de inmuebles

Detalle de deudas con entidades de crédito

Detalle de costes de estructura

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Anexo 1 Balance de situación

Tabla 2: Balance de situación a 31 de marzo de 2018

Balance de Situación		
000€	31-mar.-18	
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones inmobiliarias	15.243	1
Inversiones financieras a LP	1	
Total activo no corriente	**15.244**	
ACTIVO CORRIENTE		
Existencias	1.500	2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23	
Inversiones financieras a CP	96	3
Periodificaciones a CP	19	4
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.839	5
Total activo corriente	**4.477**	
TOTAL ACTIVO	**19.721**	
000€	31-mar.-18	
PATRIMONIO NETO		
Fondos Propios	11.048	
Total patrimonio neto	**11.048**	
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a LP	8.401	6
Total pasivo no corriente	**8.401**	
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a CP	194	6
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	77	7
Total pasivo corriente	**272**	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**19.721**	

Fuente: Estados financieros a 31 marzo 2018 (revisión limitada)

En la Tabla 2 se presenta el balance de situación de EXCEM SIR a 31 de marzo de 2017 (revisado por el equipo auditor de la Compañía).

1. Inversiones inmobiliarias. Principalmente está compuesto por terrenos y construcciones, suponen un 56% y un 39% del saldo total, respectivamente. Incluye los activos que han sido objeto de valoración por Tasvalor. Ver más detalle en el Anexo 4.
2. Existencias. Recoge un saldo en Anticipos de proveedores, por 1.500 miles de euros, en concepto de contrato de arras firmado el 27 de marzo de 2018. Dicho contrato tiene por objeto la compra, por parte de la Compañía, del inmueble sito en la calle Doctor Cortezo, 15 (Madrid), cuyo precio de compraventa se ha fijado en 7.500 miles de euros. A la firma del mencionado contrato, la Compañía abonó la cantidad de 1.500 miles de euros, correspondiente al saldo recogido en esta partida.
3. Inversiones financieras a CP. Incluye el importe de las fianzas y depósitos constituidos por los contratos de arrendamiento. El 90% de las fianzas recibidas son depositadas en el IVIMA. Se registran a corto plazo por corresponder a contratos de arrendamiento de duración inferior a un año.
4. Periodificaciones a CP. Gastos anticipados por seguros de inmuebles y honorarios de asesores registrales al MAB.
5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Corresponde a saldos de cuentas corrientes en distintas entidades financieras, de libre disposición.

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Anexo 1 Balance de situación (cont.)

Tabla 2: Balance de situación a 31 de marzo de 2018

Balance de Situación		
000€	31-mar.-18	
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones inmobiliarias	15.243	1
Inversiones financieras a LP	1	
Total activo no corriente	**15.244**	
ACTIVO CORRIENTE		
Existencias	1.500	2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23	
Inversiones financieras a CP	96	3
Periodificaciones a CP	19	4
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.839	5
Total activo corriente	**4.477**	
TOTAL ACTIVO	**19.721**	
000€	31-mar.-18	
PATRIMONIO NETO		
Fondos Propios	11.048	
Total patrimonio neto	**11.048**	
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a LP	8.401	6
Total pasivo no corriente	**8.401**	
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a CP	194	6
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	77	7
Total pasivo corriente	**272**	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**19.721**	

Fuente: Estados financieros a 31 marzo 2018 (revisión limitada)

6 Deudas a LP y CP. Estos epígrafes recogen la deuda con entidades de crédito para la financiación de los distintos inmuebles. Ver detalle en el Anexo 5. Adicionalmente, a CP se registra el importe de las fianzas recibidas por los inmuebles arrendados.

7 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. Incluye el saldo con proveedores, que corresponde íntegramente a la deuda con EXCEM Management, compañía gestora, por la prestación de servicios de gestión corporativa y de inversión.

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Anexo 2 Cuenta de resultados

Tabla 3: Cuenta de resultados a 31 de marzo de 2018

Cuenta de resultados		
000€	31-mar.-18	
Importe neto de la cifra de negocios	295	1
Margen bruto	**295**	
Otros gastos de explotación	(551)	2
EBITDA	**(256)**	
Amortización del inmovilizado	(51)	
Deterioro y Rtdo. enajenaciones inmovil.	-	
Otros resultados	(1)	
EBIT	**(307)**	
Resultado Financiero	(47)	3
Ingresos financieros	0	
Gastos financieros	(47)	
Resultado antes de impuestos (EBT)	**(354)**	
Impuestos	-	
Beneficio neto	**(354)**	

Fuente: Estados financieros a 31 marzo 2018 (no auditados)

En la Tabla 3 se presenta la cuenta de resultados de EXCEM SIR del primer trimestre de 2018 finalizado el 31 de marzo de 2018 (revisado por el equipo auditor de la Compañía).

1. Importe neto de la cifra de negocios. Corresponde a los ingresos por el alquiler de los inmuebles propiedad de la Compañía.
2. Otros gastos de explotación. Se reparte entre un amplio número de conceptos. Aproximadamente el 90% del saldo corresponde a servicios de profesionales independientes.

   EXCEM SIR firmó un contrato de gestión con EXCEM Management, S.L. ("la Gestora") en virtud del cual se establecen las condiciones para la prestación de servicios de gestión corporativa y de inversión, según el cual la Compañía debe pagar a la gestora las comisiones: base, de éxito, por adquisición, por desinversión y por volumen de rentas y prestación de servicios de operador.
3. Resultado financiero. Un 99% del saldo corresponde a los gastos financieros derivados de los prestamos adquiridos para financiar la adquisición de los inmuebles.

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Anexo 3 Ajustes realizados para el cálculo del PNC

Tabla 4: Ajustes al PN

Balance de Situación			
000€	VNC	Ajustes	Valor de Mercado
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	15.243	5.861	21.103
Terrenos y Construcciones - Inmuebles	14.393	7.549	21.942
Costes de estructura	-	(1.688)	(1.688)
Resto de inversiones inmobiliarias	849	-	849
Inversiones financieras a LP	1	-	1
Total Activo no corriente	**15.244**	**5.861**	**21.104**
Total Activo corriente	**4.477**	**-**	**4.477**
TOTAL ACTIVO	**19.721**	**5.861**	**25.581**
000€	VNC	Ajustes	Valor de Mercado
PATRIMONIO NETO			
Fondos Propios	11.048	-	11.048
Ajustes	-	5.861	5.861
Inmuebles		7.549	7.549
Costes de estructura		(1.688)	(1.688)
Total Patrimonio Neto	**11.048**	**5.861**	**16.908**
Total Pasivo no corriente	**8.401**	**-**	**8.401**
Total Pasivo corriente	**272**	**-**	**272**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**19.721**	**5.861**	**25.581**

Fuente: Estados financieros a 31 marzo 2018 (revisión limitada) y GT

- A 31 de marzo de 2018, el patrimonio neto de la Compañía se ajusta por dos conceptos cuyo impacto neto se ha estimado en 5.861 miles de euros, de acuerdo con el detalle incluido en la Tabla 4.
- Ajuste en inversiones inmobiliarias. Inmuebles: de 7.549 miles de euros positivo en inversiones inmobiliarias derivado de las plusvalías latentes que resultan de la diferencia entre el VNC y el VR de los inmuebles propiedad de la Compañía. Dicho VR ha sido estimado por Tasvalor por importe de 21.942 miles de euros. En el Anexo 4 se muestra un desglose del valor por inmueble.
- Ajuste en inversiones inmobiliarias. Costes de estructura: hemos realizado un ajuste por costes de estructura soportados por la Compañía asociados a la gestión de los activos (costes no contemplados en las valoraciones de los activos realizadas por Tasvalor). El valor actual de dichos costes se estima en 1.688 miles de euros que supone un ajuste negativo al patrimonio neto.

Hemos calculado el valor total de los costes recurrentes de estructura utilizando el método de DFC. Se han estimado los futuros flujos negativos de efectivo operativos atribuibles a la gestión de los activos durante un periodo de tiempo de 10 años (uniformidad con el plazo considerado por Tasvalor). Los flujos de efectivo futuros se han descontado a la fecha de valoración aplicando una tasa de descuento del 5,5% (uniformidad con la tasa de descuento considerada por Tasvalor). En el Anexo 6 se muestra el desglose y cálculo del valor de mercado de los costes de estructura.

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Anexo 4 Detalle de inmuebles

Tabla 5: Detalle de inmuebles

Detalle de inmuebles										
Inmueble	Provincia	Terreno I	Construcción II	Total (I + II) = III	Valor de mercado IV	Plusvalia / (Minusvalia)	Fecha de la tasación	Tasa de descuento	Entidad bancaria	Importe financiado
Rey Francisco 10	Madrid	420.000	283.754	703.754	754.303	50.549	22/02/2018	5,5%	Sabadell	342.468
Ronda Valencia 8	Madrid	219.000	148.131	367.131	532.391	165.260	22/02/2018	5,5%	Sabadell	214.145
Aviación Española 12	Madrid	294.000	198.506	492.506	791.891	299.385	22/02/2018	5,5%	B.Popular	287.190
Vallehermoso 69	Madrid	270.000	182.420	452.420	727.947	275.527	22/02/2018	5,5%	Sabadell	264.207
San Bernardo 10	Madrid	363.000	245.337	608.337	1.089.422	481.085	22/02/2018	5,5%	Sabadell	354.871
Hermosilla 118	Madrid	267.000	180.643	447.643	718.984	271.341	22/02/2018	5,5%	Popular	254.819
Cardenal Cisneros 86	Madrid	345.000	233.233	578.233	887.981	309.748	22/02/2018	5,5%	Popular	337.348
San Bernardo 97-99	Madrid	303.000	204.776	507.776	731.736	223.960	22/02/2018	5,5%	Liberbank	346.745
Hilarion Eslava 58	Madrid	300.000	202.748	502.748	887.225	384.477	22/02/2018	5,5%	Popular	291.900
Donoso Cortés 86	Madrid	234.000	158.646	392.646	779.637	386.991	22/02/2018	5,5%	Bankinter	229.010
Alcalá 182	Madrid	276.000	186.722	462.722	875.861	413.139	22/02/2018	5,5%	Liberbank	316.074
Jorge Juan 82	Madrid	300.000	202.801	502.801	687.095	184.294	22/02/2018	5,5%	Sabadell	292.394
Don Ramón De La Cruz 100	Madrid	282.000	190.634	472.634	727.693	255.059	22/02/2018	5,5%	Bankinter	275.185
Doctor Esquerdo 20	Madrid	294.000	198.784	492.784	837.476	344.692	22/02/2018	5,5%	Bankinter	287.966
Andrés Mellado 67	Madrid	267.000	180.447	447.447	743.295	295.848	22/02/2018	5,5%	Bankinter	260.942
Francisco Silvela 69	Madrid	342.000	231.369	573.369	1.040.188	466.819	22/02/2018	5,5%	Bankinter	335.167
Maudes 50	Madrid	228.000	154.524	382.524	640.605	258.081	22/02/2018	5,5%	Bankinter	223.010
Bailén 49	Madrid	360.000	243.459	603.459	824.964	221.505	22/02/2018	5,5%	Sabadell	352.090
Colegiata 11	Madrid	429.000	286.000	715.000	1.090.956	375.956	22/02/2018	5,5%	Sabadell	415.182
San Bernardo 124	Madrid	318.000	215.207	533.207	701.464	168.257	22/02/2018	5,5%	Sabadell	310.884
Bordadores 4	Madrid	291.000	194.613	485.613	608.600	122.987	22/02/2018	5,5%	Liberbank	278.135
Conde Romanones 13	Madrid	357.000	240.819	597.819	787.197	189.378	22/02/2018	5,5%	Caja Jaen	345.160
Fucar 22	Madrid	297.000	200.966	497.966	600.337	102.371	22/02/2018	5,5%	Bankinter	290.950
Colegiata 9	Madrid	330.000	220.000	550.000	656.527	106.527	22/02/2018	5,5%	Abanca	321.456
Joaquín María López 23 1D	Madrid	285.000	190.000	475.000	726.980	251.980	22/02/2018	5,5%	Bankinter	274.791
General Moscardó 23 1º 3	Madrid	291.000	194.000	485.000	741.416	256.416	22/02/2018	5,5%	Sabadell	280.860
Ferraz 69	Madrid	285.000	192.442	477.442	755.695	278.253	22/02/2018	5,5%	Targo Bank	278.284
Ventura Rodríguez 11	Madrid	420.000	280.000	700.000	994.418	294.418	22/02/2018	5,5%	Bankinter	371.988
Total		**8.667.000**	**5.840.982**	**14.507.982**	**21.942.284**	**7.434.302**				**8.433.222**

Fuente: Tasvalor y GT

Nota: los valores de la columna de Cosntrucción, muestran VBC (no incluye la amortización acumulada)

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Anexo 5 Detalle de deudas con entidades de crédito

Tabla 6: Detalle de deudas con entidades de crédito

Detalle de deuda por inmueble												
Inmueble	Importe €	Tipo de interés	Tipo de interés efectivo	Duración años	Frecuencia de pago	Sistema de pago elegido	Nº de periodos de	Número de pagos	Fecha 1ª periodo	Suma de las cuotas	Suma de los intereses	Total
Rey Francisco 10	342.468	2,20%	0,54%	15	Trimestral	Carencia parcial	8	60	mar.-17	411.304	68.837	342.468
Ronda Valencia 8	214.145	3,00%	0,74%	15	Trimestral	Carencia parcial	8	60	mar.-17	274.895	60.749	214.145
Aviación Española 12	287.190	2,26%	0,19%	15	Mensual	Carencia parcial	25	181	ene.-17	344.816	57.627	287.190
Vallehermoso 69	264.207	4,17%	1,03%	15	Trimestral	Carencia parcial	8	60	jun.-17	368.852	104.645	264.207
San Bernardo 10	354.871	2,19%	0,54%	15	Trimestral	Carencia parcial	8	60	abr.-17	428.637	73.765	354.871
Hermosilla 118	254.819	2,48%	0,20%	15	Mensual	Carencia parcial	25	181	mar.-17	311.442	56.623	254.819
Cardenal Cisneros 86	337.348	2,18%	0,18%	15	Mensual	Carencia parcial	25	181	mar.-17	402.569	65.221	337.348
San Bernardo 97-99	346.745	2,16%	0,18%	15	Mensual	Carencia parcial	18	180	jun.-17	410.785	64.040	346.745
Hilarion Eslava 58	291.900	2,22%	0,18%	15	Mensual	Carencia parcial	25	181	mar.-17	349.700	57.800	291.900
Donoso Cortés 86	229.010	2,06%	0,17%	15	Mensual	Carencia parcial	18	180	abr.-17	269.247	40.237	229.010
Alcalá 182	316.074	1,73%	0,14%	15	Mensual	Carencia parcial	12	180	abr.-17	361.243	45.169	316.074
Jorge Juan 82	292.394	2,35%	0,58%	15	Trimestral	Carencia parcial	8	60	mar.-17	357.791	65.398	292.394
Don Ramón De La Cruz 100	275.185	2,09%	0,17%	15	Mensual	Carencia parcial	18	180	jul.-17	324.478	49.293	275.185
Doctor Esquerdo 20	287.966	2,07%	0,17%	15	Mensual	Carencia parcial	18	180	may.-17	338.912	50.946	287.966
Andrés Mellado 67	260.942	2,07%	0,17%	15	Mensual	Carencia parcial	18	180	jul.-17	307.218	46.276	260.942
Francisco Silvela 69	335.167	2,04%	0,17%	15	Mensual	Carencia parcial	18	180	abr.-17	393.515	58.348	335.167
Maudes 50	223.010	2,06%	0,17%	15	Mensual	Carencia parcial	18	180	may.-17	262.344	39.334	223.010
Bailén 49	352.090	2,20%	0,54%	10	Trimestral	Carencia parcial	8	40	sep.-17	414.610	62.520	352.090
Colegiata 11	415.182	2,31%	0,57%	10	Trimestral	Carencia parcial	9	60	jun.-17	495.757	80.576	415.182
San Bernardo 124	310.884	1,37%	0,34%	10	Mensual	Carencia parcial	25	58	jun.-17	365.842	54.958	310.884
Bordadores 4	278.135	2,83%	0,23%	15	Mensual	Carencia parcial	18	180	sep.-17	346.200	68.065	278.135
Conde Romanones 13	345.160	2,33%	0,19%	15	Mensual	Carencia parcial	0	180	sep.-17	408.636	63.477	345.160
Fucar 22	290.950	2,03%	0,17%	15	Mensual	Carencia parcial	18	180	ago.-17	341.475	50.525	290.950
Colegiata 9	321.456	1,87%	0,15%	15	Mensual	Carencia parcial	6	180	sep.-17	370.005	48.549	321.456
Joaquín María López 23 1D	274.791	2,27%	0,19%	15	Mensual	Carencia parcial	18	180	dic.-17	328.545	53.754	274.791
General Moscardó 23 1º 3	280.860	2,86%	0,71%	10	Trimestral	Carencia parcial	9	41	dic.-17	350.073	69.213	280.860
Ferraz 69	278.284	2,59%	0,21%	16	Mensual	Carencia parcial	12	192	mar.-18	342.559	64.275	278.284
Ventura Rodríguez 11	371.988	2,22%	0,18%	15	Mensual	Carencia parcial	18	180	feb.-18	442.993	71.004	371.988
Total	**8.433.222**									**10.124.446**	**1.691.224**	**8.433.222**

Fuente: la Compañía y GT

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados

Anexo 6 Detalle de costes de estructura

Tabla 7: Detalle de costes de estructura

Costes de estructura											
'000€	2018 (9 meses)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 (3 meses)
Gastos Gestión*	145	196	178	122	126	129	133	137	141	146	38
Tasación (Periodificado A 5 Años)	4	5	4	4	4	-	-	-	-	-	-
Notaria (Periodificado A 5 Años)	14	19	14	14	14	-	-	-	-	-	-
Coste Asesores 28 Pisos	37	49	37	37	37	-	-	-	-	-	-
Coste 1% Adquisición (Periodificado A 5 Años)	26	34	26	26	26	-	-	-	-	-	-
Coste 0,8% Equity (28 Pisos)	76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coste 0,8% Financiación (Periodificado A 5 Años)	12	17	12	12	12	-	-	-	-	-	-
Total	**314**	**319**	**271**	**215**	**219**	**129**	**133**	**137**	**141**	**146**	**38**
Periodo	0,38	1,25	2,25	3,25	4,25	5,25	6,25	7,25	8,25	9,25	10,25
Tasa descuento	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Factor de descuento	0,98	0,94	0,89	0,84	0,80	0,75	0,72	0,68	0,64	0,61	0,58
CF actualizado	**307**	**299**	**240**	**181**	**174**	**98**	**95**	**93**	**91**	**89**	**22**
Valor total	**1.688**										

* Porcentaje de comisión por volumen de rentas: 22% en 1er Trim 2018, 17% en resto de 2018 y 2019, 15% en 2020, 10% en 2021 y siguientes

Fuente: la Compañía y GT

© Grant Thornton S.L.P. Todos los derechos reservados.

Grant Thornton | An instinct for growth



Audit · Tax · Legal · Advisory

Grant Thornton S.L.P., es una firma miembro de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL y las firmas miembro no forman una sociedad internacional. Los servicios son prestados por las firmas miembro. GTIL y sus firmas miembro no se representan ni obligan entre sí y no son responsables de los actos u omisiones de las demás. Para más información, por favor visite www.grantthornton.com. Toda la información presentada en este documento tiene carácter meramente informativo.

Grant Thornton S.L.P forms part of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and their member firms are not an international corporation. Services are provided by member firms. GTIL and their member firms do not represent each other and are not responsible of the acts and omissions of other member firms. For more information, please visit www.grantthornton.com. All the information available on this document is merely informative

ANEXO V. Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizado por Grupo Tasvalor S.A.

INFORME DE VALORACIÓN
PARA

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

28 Viviendas en Madrid

Fecha de valoración: 22 de Febrero de 2.018



Grupo Tasvalor
TASACIONES Y VALORACIONES

INFORME DE VALORACIÓN

PARA

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

28 Viviendas en Madrid

Fecha de valoración: 22 de Febrero de 2.018

Inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4448 y fecha 13-12-1993

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO.....3
1.1 Fechas.....3
1.2 Solicitante y destinatario.....3
1.3 Activos inmobiliarios objeto de valoración.....3
1.4 Propósito e Instrucciones especiales de la valoración.....4
1.5 Uso del presente informe.....5
1.6 Condición del valorador e independencia.....5
1.7 Conflicto de interés.....6
1.8 Base de valoración.....6
1.9 Alcance de las comprobaciones y Limitaciones.....6
1.10 Naturaleza y fuentes de la información.....7
1.11 Supuestos y supuestos especiales.....7
1.12 Metodología de la valoración.....8
1.13 Valoración.....8
1.14 Confidencialidad.....9
1.15 Responsabilidad.....10
1.16 Publicación.....10
2. DESCRIPCION DE MERCADO Y TENDENCIAS.....12
3. VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS.....22
4. APÉNDICES.....23
APÉNDICE I - Fichas de Catastro.....23
APÉNDICE II - Fotografías.....51
APÉNIDOE III- Planos de planta.....79

GRUPO TASVALOR, S.A.
Calle Manuel Tovar nº 16
28034 - Madrid
Tfno. +34 91 728 33 20
www.grupotasvalor.es

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 Fechas

Fecha de la valoración: Las valoraciones de las 28 viviendas se han realizado a fecha del **22 de Febrero de 2.018**, debiendo considerarse esta como fecha de valoración.

Fechas de visita: Las fechas de las visitas a las viviendas se produjeron los días 12 y 13 de Febrero de 2.018.

Fecha del informe de valoración: La fecha en la que se emite el presente informe de valoración es el 22 de Febrero de 2.018.

1.2 Solicitante y destinatario

El Solicitante y destinatario del informe de valoración es EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.A. quien ha encargado a GRUPO TASVALOR, S.A. la realización de la valoración de una cartera de 28 viviendas situadas en el municipio de Madrid.

Solicitante y destinatario: EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.A.

Dirección: Paseo de la Castellana 93, 28046 – Madrid.

1.3 Activos inmobiliarios objeto de valoración

Los bienes inmuebles objeto de la valoración son veintiocho viviendas situadas en el término municipal de Madrid, en los siguientes emplazamientos:

N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
222586/18	Calle Rey Francisco nº 10, planta 5ª, Derecha	9357704VK3795E0010YK
222587/18	Ronda de Valencia nº 8, planta 2ª, Izquierda	0632412VK4703D0027QA
222588/18	Calle Aviación Española nº 12, planta 2ª, puerta B	9671119VK3797B0069SM
222589/18	Calle Vallehermoso nº 69, planta 1ª, puerta D	9968912VK3796H0010TH
222590/18	Calle San Bernardo nº 10, planta 1ª, puerta izda.	0150101VK4705A0005QW
222591/18	Calle San Bernardo nº 97-99, esc. Decha., planta 2ª, puerta K	0260104VK4706A0043SX
222592/18	Calle Cardenal Cisneros nº 86, planta 2ª, puerta A	0565120VK4706F0005IK
222593/18	Calle Donoso Cortés nº 86, planta 1ª, puerta izda.	9367708VK3796E0004TO

N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
222594/18	Calle Hilarión Eslava nº 58, planta 2ª, puerta decha.	9368513VK3796G0006XY
222595/18	Calle Jorge Juan nº 82, planta 2ª, puerta 6	2851815VK4725B0042DZ
222596/18	Calle Don Ramón de la Cruz nº 100, planta 1ª, puerta A	3256502VK4735E0003HW
222597/18	Calle Hermosilla nº 118, planta 1ª, puerta izda.	3253504VK4735C0006XP
222598/18	Calle Alcalá nº 182, planta 3ª, puerta izda.	3657926VK4735H0070YY
222599/18	Calle Doctor Esquerdo nº 20, planta 1ª, puerta izda.	3253507VK4735C0004QI
222600/18	alle Andrés Mellado nº 67, planta 5ª, puerta decha. C	9468507VK3796H0018LQ
222601/18	Calle Francisco Silvela nº 69, planta 2ª, puerta C	2764502VK4726D0008HA
222602/18	Calle Maudes nº 50, planta 1ª, puerta A	0975202VK4707F0005XS
222603/18	Calle Bailén nº 49, planta 2ª, puerta decha.	9538904VK3793H0006QP
222604/18	Calle Colegiata nº 11, planta 3ª, puerta B	0139404VK4703G0011KW
222605/18	Calle Bordadores nº 4, planta 2ª, puerta decha.	0144210VK4704C0007MT
222606/18	Calle San Bernardo nº 124, planta 2ª, puerta izda.	0361615VK4706A0005YL
222607/18	Calle Conde de Romanones nº 13, planta 1ª, puerta izda.	0340413VK4704A0004LU
222608/18	Calle Fúcar nº 22, planta 1ª, puerta dcha.	1038910VK4713G0003UQ
222609/18	Calle Colegiata nº 9, planta 1ª, puerta izda.	0139405VK4703G0004MZ
222610/18	Calle Joaquín María López nº 23 , planta 2ª, puerta D	9767105VK3796H0015XZ
222611/18	Calle General Moscardó nº 26, planta 1ª, puerta 3	1183116VK4718C0040SY
222612/18	Calle Ferraz nº 69, planta 1ª, puerta izda.	8760502VK3786B0007RR
222613/18	Calle Ventura Rodríguez nº 11, planta 1ª, puerta izda.	9552416VK3795D0016JG

1.4 Propósito e Instrucciones especiales de la valoración

GRUPO TASVALOR, S.A. ha realizado el presente informe de valoración con el objeto de determinar el **valor de mercado** de los inmuebles descritos en el apartado 1.3 como viviendas destinadas al arrendamiento de estudiantes.

El objeto es servir de soporte para la "*incorporación de la SOCIMI al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).*"

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en Junio 2.017 (RICS VALUATION – GLOBAL STANDARDS 2017, incorporando las Normas Internaciones de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standars Council, IVCS).

Los inmuebles han sido inspeccionados internamente los días 12 y 13 de Febrero de 2.018 por el Arquitecto Técnico Álvaro Díaz Salazar, y los informes de valoración individuales han sido preparados por los valoradores MRICS María del Prado Martín-Ondarza González y Sergio Martínez Molina, que son **valoradores externos** del Solicitante.

El equipo que ha realizado la valoración está debidamente cualificado y cuenta con suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario, tanto a nivel local como nacional, y posee las aptitudes y capacidades necesarias para realizar el trabajo de valoración de forma competente.

1.5 Uso del presente informe

El uso del presente informe de valoración por parte del Solicitante es para la *"incorporación de la SOCIMI al Mercado Alternativo Bursátil (MAB)."*

Este informe debe ser leído y entendido en su conjunto. La lectura e interpretación parcial del mismo puede desvirtuar el contenido y conclusiones de la valoración y conducir a una interpretación errónea.

El presente informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se asume responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

1.6 Condición del valorador e independencia

GRUPO TASVALOR, S.A. está inscrita con el nº 4448 en el Registro Oficial de sociedades de tasaciones y valoraciones del Banco de España, es Sociedad Regulada por RICS registrada con el numero 719402 y es **independiente** con respecto a EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL S.A.. Así mismo, los valoradores María del Prado Martín-Ondarza González MRICS con número 5606537 y Sergio Martínez Molina MRICS con número 7405061, son **valoradores externos** e **independientes** con respecto a EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL S.A. y están debidamente cualificados para el objeto de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración de RICS.

1.7 Conflicto de interés

De acuerdo con la información acerca de la propiedad facilitada por el Solicitante, entendemos que no existe conflicto de interés para la realización de este trabajo.

1.8 Base de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo a las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) contenidas en el llamado "Red Book" edición de Junio 2017 (RICS VALUATION – GLOBAL STANDARS 2017, incorporando las Normas Internaciones de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standars Council, IVCS). Las valoraciones de mercado realizadas de acuerdo con los estándares de RICS están reconocidas internacionalmente por The European Group of Valuers (TEGOVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

La base de valor a utilizar, según el propósito de la valoración, es el **valor de mercado**, y la divisa el euro.

En el "Red Book" de RICS, apartado VPS 4.4 "Bases de valoración, supuestos y supuestos especiales", así como en las IVS 104 párrafo 30.1; define el "Valor de mercado" de la siguiente forma: *"La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".*

A efectos de valoración no se han tenido en cuenta las cargas que pudieran afectar a los inmuebles, ni los gastos ni impuestos que normalmente inciden en operaciones de compraventa.

1.9 Alcance de las comprobaciones y Limitaciones

Las comprobaciones realizadas han sido las siguientes:

- Inspección física de los inmuebles a valorar, según visita interior.
- Adecuación al planeamiento urbanístico, según información aportada por el Solicitante y verificación con la normativa urbanística vigente.

- Estado de ocupación y uso actual de los inmuebles, según lo observado en la visita y la información aportada por el Solicitante.

No analizamos materiales utilizados en la construcción, ni cómo se han visto afectados por los factores meteorológicos o por el paso del tiempo, como aluminosis o defectos en su composición.

No se ha llevado a cabo análisis estructural ni de las instalaciones de las **edificaciones**, ni se ha dispuesto de ninguna auditoría técnica, ni las ITEs de los inmuebles, que permitan conocer la existencia de deficiencias en los mismos. No obstante, los defectos que se haya podido constatar en las visitas a las viviendas se reflejan en los informes.

En cuanto al **terreno,** no llevamos a cabo estudios ambientales o sobre posibles contaminaciones de los terrenos, ni hemos dispuesto de ninguna auditoría **medioambiental**, investigación o estudio de suelos, que se haya llevado a cabo en los inmuebles y pueda hacer patente la existencia de algún tipo de contaminación en los mismos.

1.10 Naturaleza y fuentes de la información

La valoración se ha realizado en base a la información facilitada por el Solicitante que es la siguiente:
- Copia Simple de Escrituras de compraventa de las viviendas.
- Contratos de arrendamiento vigentes.
- Listado de rentas y plan de viabilidad/negocio del Solicitante.

Esta información aportada se ha tomado como válida y fiable para la realización del informe de valoración, no asumiendo ninguna responsabilidad derivada de que se nos oculte o se nos proporcione información incompleta.

Por nuestra parte hemos obtenido las fichas de consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de cada vivienda, las fichas de condiciones urbanísticas y realizado los planos de planta de las viviendas.

1.11 Supuestos y supuestos especiales

Se establece como *supuesto* que la información facilitada por el solicitante es fiable y razonable.

1.12 Metodología de la valoración

La metodología empleada para la valoración es por "descuento de flujos de caja".

El cálculo del **valor de mercado** de cada vivienda por descuentos de flujos de caja se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el Solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el Solicitante. El periodo de cálculo considerado es de 10 años. El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta de la última anualidad a una yield de salida superior a la yield actual considerada, según se detalla en las fichas resumen de valoración de cada vivienda.

En cuanto a las **superficies** de las viviendas, se han adoptado las superficies construidas comprobadas, incluyendo parte proporcional de zonas comunes, resultantes de la medición realizada.

1.13 Valoración

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una cartera de propiedades.

DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO DE LAS 28 VIVIENDAS:

Se incluye a continuación un resumen de la valoración realizada por GRUPO TASVALOR, S.A. a fecha del 22 de Febrero de 2.018, de los 28 activos inmobiliarios propiedad de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.A.:

N/Ref.	Dirección	Municipio (Provincia)	Superficie (m²ccc)	Valor de mercado (€)
222586/18	C/ Rey Francisco, 10, 5º Derecha	Madrid (Madrid)	212,60	754.303,00
222587/18	Rda Valencia, 8, 2º I	Madrid (Madrid)	140,98	532.391,00
222588/18	C/ Aviación Española, 12, 2º B	Madrid (Madrid)	153,78	791.891,00
222589/18	C/ Vallehermoso, 69, 1º D	Madrid (Madrid)	192,00	727.947,00
222590/18	C/ san Bernardo, 10, 1º Izquierda	Madrid (Madrid)	233,09	1.089.422,00
222591/18	C/ San Bernardo, 97-99, 2º Derecha	Madrid (Madrid)	152,20	731.736,00
222592/18	7. C/ Cardenal Cisneros, 86, 2º A	Madrid (Madrid)	195,85	887.981,00
222593/18	8. C/ Donoso Cortés, 86, 1º Izquierda	Madrid (Madrid)	138,16	779.637,00
222594/18	9. C/ Hilarión Eslava, 58, 2º Derecha	Madrid (Madrid)	206,32	887.225,00

N/Ref.	Dirección	Municipio (Provincia)	Superficie (m²ccc)	Valor de mercado (€)
222595/18	10. C/ Jorge Juan, 82, 2º 6	Madrid (Madrid)	144,73	687.095,00
222596/18	11. C/ Don Ramón de la Cruz, 100, Escalera Izquierda, 1º A	Madrid (Madrid)	126,96	727.693,00
222597/18	12. C/ Hermosilla, 118, 1º Izquierda	Madrid (Madrid)	157,75	718.984,00
222598/18	13. C/ Alcalá, 182, 3º Izquierda	Madrid (Madrid)	177,93	875.861,00
222599/18	14. C/ Doctor Esquerdo, 20, 1º Izquierda	Madrid (Madrid)	166,27	837.476,00
222600/18	15. C/ Andrés Mellado, 67, 5º Derecha	Madrid (Madrid)	143,67	743.295,00
222601/18	16. C/ Francisco Silvela, 69, 2º C	Madrid (Madrid)	211,57	1.040.188,00
222602/18	17. C/ Maudes, 50, 1º A	Madrid (Madrid)	111,00	640.605,00
222603/18	18. C/ Bailén, 49, 2º Derecha	Madrid (Madrid)	181,02	824.964,00
222604/18	19. C/ Colegiata, 11, 3º B	Madrid (Madrid)	274,68	1.090.956,00
222605/18	20. C/ Bordaores, 4, 2º Derecha	Madrid (Madrid)	122,60	608.600,00
222606/18	21. C/ San Bernardo, 124, 2º Izquierda	Madrid (Madrid)	165,39	701.464,00
222607/18	22. C/ Conde de Romanones, 13, 1º Izquierda	Madrid (Madrid)	207,31	787.197,00
222608/18	23. C/ Fucar, 22, 1º Derecha	Madrid (Madrid)	143,55	600.337,00
222609/18	24. C/ Colegiata,9, 1º Izquierda	Madrid (Madrid)	173,92	656.527,00
222610/18	25. C/ Joaquín María López, 23, 2º D	Madrid (Madrid)	158,83	726.980,00
222611/18	26. C/ General Moscardó, 26, 1º 3	Madrid (Madrid)	170,74	741.416,00
222612/18	27. C/ Ferraz, 69, 1º Izquierda	Madrid (Madrid)	146,45	755.695,00
222613/18	28. C/ Ventura Rodríguez, 11, 1º Izquierda	Madrid (Madrid)	190,82	994.418,00

Valor de mercado total: 21.942.284,00 €

(Veintiún millones novecientos cuarenta y dos mil doscientos ochenta y cuatro euros)

Excluido IVA

1.14 Confidencialidad

El presente informe de valoración se dirige exclusivamente al Solicitante y con la finalidad y uso indicado en el apartado 1.5.

Ambas partes, GRUPO TASVALOR, S.A. y el Solicitante, tratarán toda la información contenida o relativa al presente informe de valoración con la debida diligencia y **confidencialidad**.

El presente informe, la información contenida en el mismo y, en general, todas las cuestiones relativas a su utilización se consideran Información **Confidencial** sujeta a los términos de la contratación.

1.15 Responsabilidad

GRUPO TASVALOR, S.A. realiza la valoración según su leal saber y entender, y en función de las circunstancias concretas del mercado inmobiliario en la fecha de la valoración, y en base a los datos, documentación e información disponible, no siendo responsable de las posteriores oscilaciones del mercado inmobiliario.

GRUPO TASVALOR, S.A. sólo será responsable ante EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.A. y como máximo, hasta el importe de los honorarios pagados por la valoración de los inmuebles. En cualquier caso, la responsabilidad de GRUPO TASVALOR, S.A. por el presente informe se limita y queda sujeta a lo convenido por las Partes en el acuerdo de contratación.

1.16 Publicación

La publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

No está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de GRUPO TASVALOR, S.A. tanto en lo relativo a su contenido, como a la forma o contexto en que se publique.
No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) para la incorporación de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL S.A. al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

En Madrid, a 22 de Febrero de 2.018

Fdo.: Fenando Borrego Díaz
Consejero Delegado
GRUPO TASVALOR, S.A. Sociedad Regulada por RICS

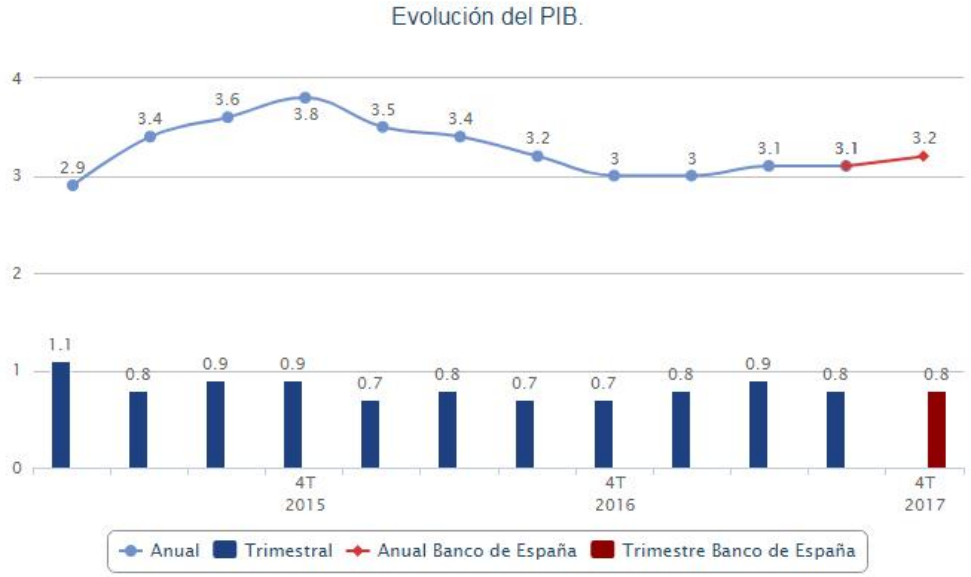
Fdo.: Sergio Martínez Molina MRICS
Director General Técnico
GRUPO TASVALOR, S.A. Sociedad Regulada por RICS

Fdo.: María del Prado Martín-Ondarza MRICS

2. DESCRIPCION DE MERCADO Y TENDENCIAS

Entorno económico

Durante el año 2.017, la economía española ha continuado mostrando un considerable dinamismo. España sigue inmersa en una recuperación intensa, según las analistas, mucho más equilibrada que la experimentada en anteriores ciclos expansivos. Las perspectivas para el año 2.018 sugieren la continuidad de la senda del crecimiento iniciada en el cuarto trimestre del año 2.013.
Según los analistas, en el plano exterior, la actividad en la zona euro parece mostrar un vigor superior al previsto inicialmente y la estrategia fiscal desplegada por la Administración norteamericana parece tener un efecto estimulante a corto plazo. Ambas tendencias se prevé ejercerán un impacto positivo sobre la economía nacional. Sin embargo, existen riesgos externos e internos, que ya apuntan una suave desaceleración en la trayectoria marcada durante los últimos tres años.
Recientemente el Banco de España ha rebajado una décima su previsión de crecimiento económico para los años 2.018 y 2.019, hasta el 2,4% y el 2,1% respectivamente, como consecuencia del aumento de la incertidumbre ligada a la situación política en Cataluña, que supone la principal amenaza a la economía española en el ámbito nacional. De la magnitud y de la persistencia de la crisis catalana dependerá en gran medida la marcha de la economía española en 2.018.
El año 2.017 ha sido un año bueno para el empleo, anotando el mayor crecimiento desde el año 2.005. No obstante, el nivel de empleo (19,05 millones de ocupados, según al encuesta de población activa del INE, del tercer trimestre del años 2.017) aún resulta inferior al de antes de la crisis. La aceleración de la creación de empleo en 2.017, hasta un ritmo del 3,6% frente al 3% de 2.016, ha mejorado las previsiones que se tenían a comienzos del año y apunta a un crecimiento del PIB similar al del año 2.016.
En el último informe publicado por el Banco de España, la tasa de crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) durante el último trimestre del año 2.017 ha mantenido un ritmo similar al del tercer trimestre del año, situándose en el 0,8%, gracias al fortalecimiento de los mercados de exportación. En términos de empleo, esta variable creció un 3,2% en el cuarto trimestre, su mayor nivel desde el primer trimestre de 2.016.



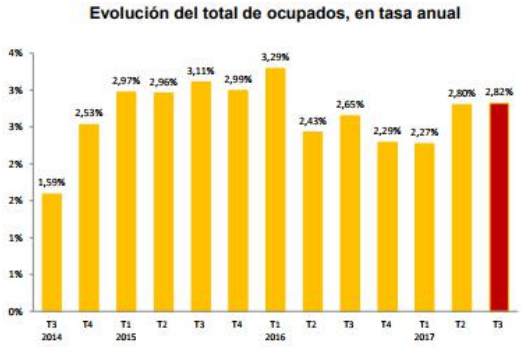
Fuente: INE y Banco de España

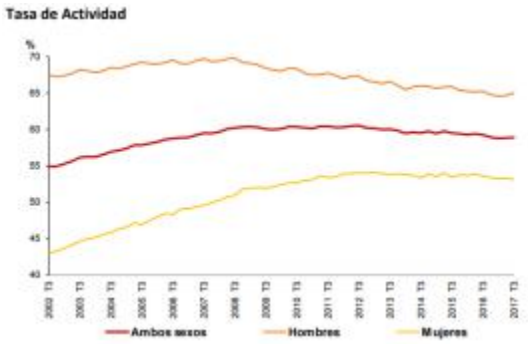
La expansión de la economía sigue apoyándose principalmente en la demanda nacional, en tanto que los indicadores disponibles relativos al sector exterior apuntan a una contribución ligeramente positiva de la demanda externa.
Los datos de la Contabilidad Nacional del tercer trimestre del año confirmaron que la demanda doméstica sigue siendo el soporte principal de la actividad.

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

El año 2.017 finaliza con un comportamiento mejor de lo esperado en la deuda pública, a pesar de lo cual, ha sido el activo con peor resultado. El repunte de las rentabilidades en el bono a 10 años de los principales países desarrollados se ha situado entre los 5 y los 20 pb.
Respecto a las exportaciones, el tercer trimestre del año 2.017 se ha caracterizado por un estancamiento. Se observó un crecimiento marginal en las exportaciones de bienes que compensó el deterioro de las ventas de servicios. Los indicadores disponibles, según los expertos, sugieren un repunte de las exportaciones y un avance moderado de las ventas de servicios para el cuarto trimestre del año.
La Encuesta de Población Activa (EPA) correspondiente al tercer trimestre del año 2.017 demuestra que el empleo aumentó en 235.900 personas respecto al segundo trimestre del año. El empleo ha crecido en 521.700 personas en los últimos 12 meses, lo que supone una tasa anual del 2,82%.
El aumento de la ocupación y el retroceso en la población activa, propician una reducción del paro en los últimos 12 meses de 2,53 puntos, situándose en 16,38%.





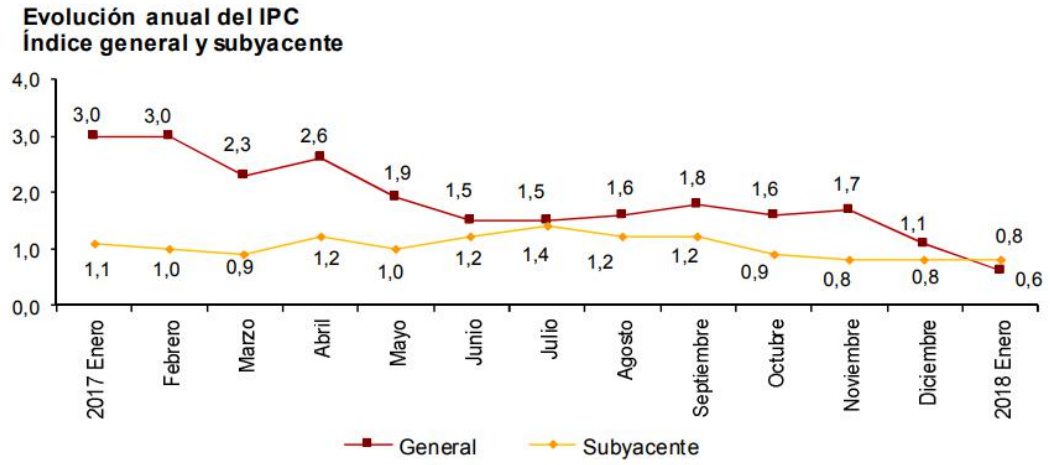






Fuente: INE, Encuesta Población Activa, Tercer trimestre 2017

La inflación anual del IPC en Enero de 2.018 es del 0,6%. Este indicador supone la disminución de cinco décimas en su tasa anual, ya que en el mes de Diciembre esta variación fue del 1,1%.



Fuente: INE (Nota de prensa, 15.02.2018).

Debido al desarrollo económico, aumento de la tasa de empleo y a las condiciones favorables de financiación, unidas a un crecimiento moderado de los salarios, que redundará en una mejora de la renta disponible por hogar, podemos afirmar que el sector inmobiliario atraviesa un nuevo ciclo de expansión y estabilización. La recuperación de la demanda pone de manifiesto que el mercado inmobiliario español está acelerando su fase de recuperación en términos de inversión y precios, y se posiciona como uno de los pilares del desarrollo económico en España.

Mercado residencial en España

Según la última estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad publicada por el INE con fecha 13.02.2018 la compra de viviendas creció un 14,6% en 2.017, el mayor ritmo desde antes de la crisis.
En 2.017 en España se vendieron un total de 464.423 viviendas. Aumentado un 14,6% más que el año anterior. El año pasado fue el cuarto consecutivo de recuperación, con la mayor tasa de crecimiento registrado desde antes de la crisis.

Compraventas registradas por naturaleza de la finca. Diciembre 2017

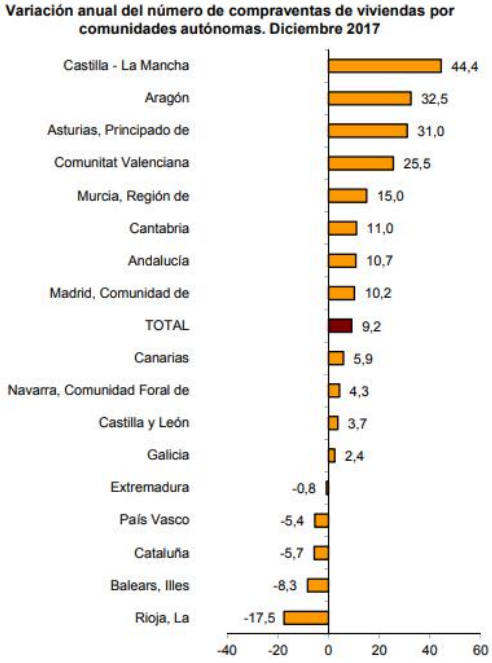
	Total	Porcentaje	% Variación		
			Mensual	Anual	Anual acumulada
Total	**64.135**		**-20,9**	**4,1**	**12,7**
Fincas urbanas	54.510	85,0	-21,4	6,0	13,9
- Viviendas	32.211	59,1	-20,6	9,2	14,6
- Resto urbanas	22.299	40,9	-22,4	1,8	13,0
Fincas rústicas	9.625	15,0	-18,5	-5,5	5,6

Fuente: INE (Nota de prensa, 13.02.2018).

La curva es clara, el punto álgido en España se vivió entre 2.005 y 2.006, con más de 800.000 casas vendidas. En 2.007 el mercado empezó a dar señales de agotamiento, bajando a 775.300 casas. El fondo se tocó en 2.013, con 318.830 operaciones. A partir de ahí, se ha ido realizando una escalada lenta que ha acelerado en los dos últimos años.

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID





Fuente: INE

El 82% de las casas vendidas eran usadas (381.163, un 15,4% más), mientras que el mercado de vivienda nueva creció un 10,8%, hasta 83.260 viviendas. En 2.017 se solicitaron cerca de 80.000 visados para obra nueva. El hecho de que la obra nueva vuelva a crecer es una señal de la buena salud del sector.
El Instituto Nacional de Estadística señala, dentro del IPC, que el precio del alquiler subió 0,4% de media en 2.017 y un 0,9% en Diciembre. Sin embargo, según Idealista, la vivienda en alquiler vivió un repunte en España de 18,4% en 2.017.
Por comunidades, Andalucía fue la comunidad donde se vendieron más viviendas el año pasado, un total de 89.337, un 12,6% más que el anterior. Le sigue Cataluña, con 76.369, un aumento del 13,6% y Madrid, con 70.203, suponiendo una subida del 29,9%. La Comunidad con mayor tasa de crecimiento fue Castilla-La Mancha, con un aumento del 24,7%, con apenas 16.693 viviendas vendidas. En relación con la población, la Comunidad Valenciana fue la que registró mayor número de ventas por cada 100.000 habitantes (1.753), seguida de Baleares (1.717) y Madrid (1.375).
En cuanto al mes de Diciembre, se vendieron 32.211 viviendas, un 9,2% más que en el mismo mes del año anterior. Nueve de cada diez eran viviendas libre, cuya compraventa creció un 8,4%, y el resto 3.333, eran protegidas. Además, el 82% de las viviendas que cambiaron de manos eran usadas, un mercado que creció un 8,8%, frente al 11% de aumento de la venta de vivienda nueva.
En resumen la compra de casas cerró 2.017 con crecimientos fuertes en todas las comunidades autónomas con respecto a un año antes. Y todos los meses del año se han registrado fuertes subidas, con alzas de más del 20%.

Viviendas iniciadas
Según los últimos datos oficiales publicado, el año 2.017 ha terminado con 76.804 viviendas iniciadas, un 17,1% más que en 2.016. En 2.018 se espera se inicien más de 93.600 viviendas, un incremento del 22%.



Fuente: Servihábitat a partir de MFOM e IPE

En cuanto a las viviendas visadas, el 2.017 ha terminado con un 27,8% más que en 2016. Para 2.018, se prevé que se realicen caso 140.000 visados, un incremento del 18,8%
Se mantienen como mercados de mayor actividad las poblaciones de entre 150.00 y 200.000 habitantes y sus coronas metropolitanas, especialmente Madrid y Barcelona.
Se detecta un incremento de la actividad de los promotores privados y de grandes inversores. En los municipios con mayor acumulación de stock, su absorción sigue siendo lenta, por lo que no existe prácticamente en estas áreas actividad promotora.

Viviendas terminadas
En 2.017, se han terminado en torno a 51.300 viviendas, un 27% más que el año anterior. Para el 2.018, el incremento se situará en 19,7%.



Fuente: Servihábitat a partir de MFOM e IPE

Stock de obra nueva
El año 2.017 cierra con un stock de más de 290.300 viviendas, lo que significa una reducción del 26% con respecto al año 2.016. En 2.018 esta cifra podría reducirse a 243.000 viviendas, equivalente a una reducción del 16% del stock.

Los factores que contribuyen al impulso de la demanda son:
- Descenso del nivel de desempleo.
- Política de las entidades financieras de mayor concesión de préstamos hipotecarios.
- Demanda por inversión, que se mantiene muy activa, gracias a un mercado de alquiler muy dinámico que genera rentabilidades superiores a las de otras inversiones alternativas.
- Crecimiento de la promoción de obra nueva y de la vivienda iniciada, como respuesta a un tipo de demanda.

Evolución del valor y el precio a nivel nacional

El precio presenta variaciones interanuales positivas en el segundo trimestre de 2.017, según los indicadores del Ministerio de Fomento (1,6%) y el INE (5,6%). Se prevé que esta tendencia positiva se mantenga en el 2.018, en torno al 4,7%.



Fuente: MFOM, INE y Servihábitat

La Comunidad de Madrid y Cataluña son los dos mercados que lideran la recuperación de la actividad. Tanto las compraventas como los precios se sitúan por encima de la media nacional.

Evolución del valor y el precio en los distritos donde se ubican las 28 viviendas:

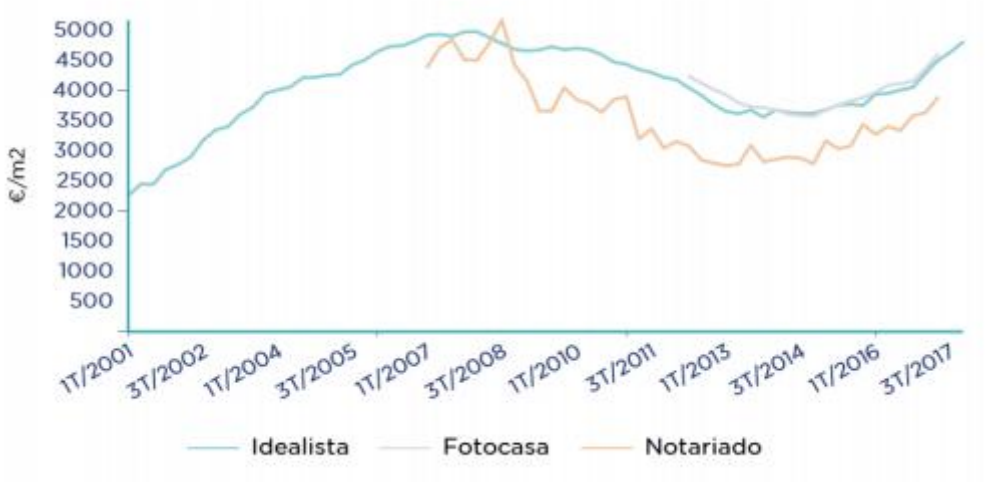
- Distrito Moncloa-Aravaca:



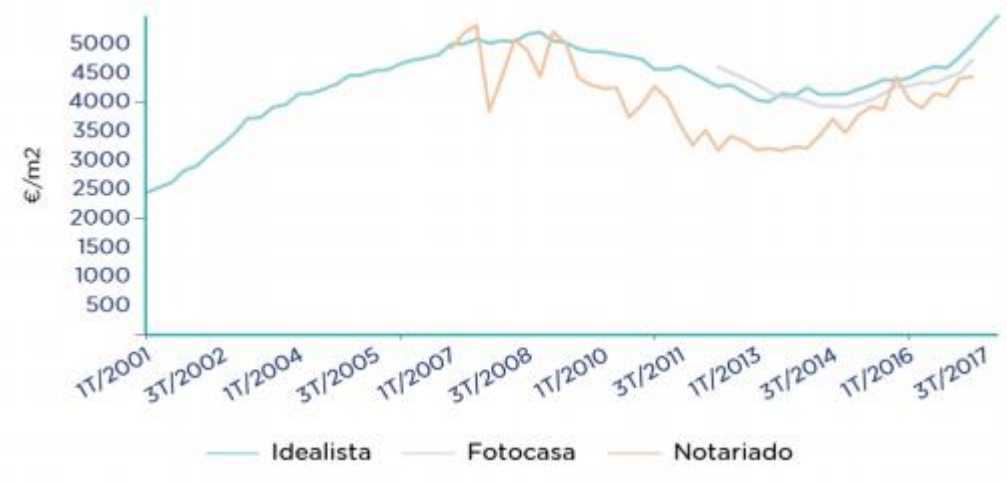
- Distrito Centro:



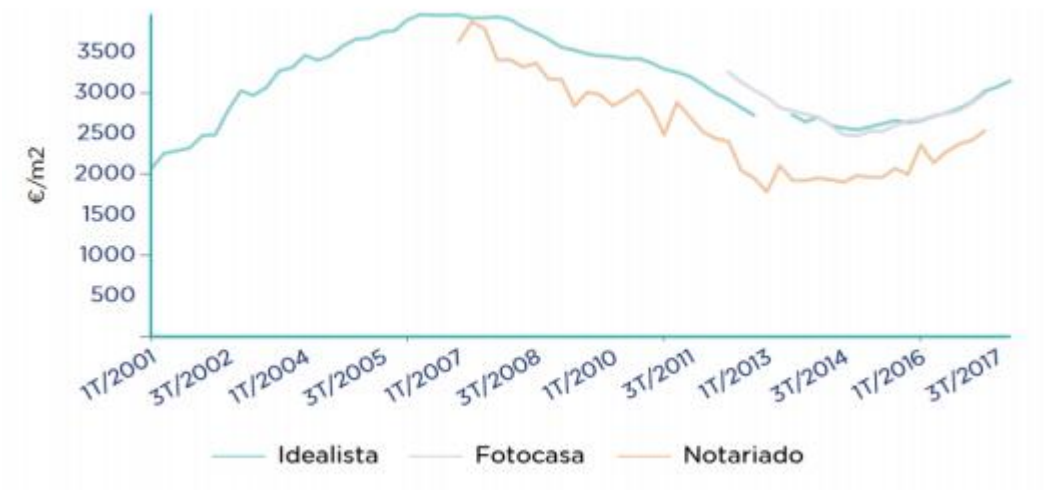
- Distrito Chamberí:



- Distrito Salamanca:



- Distrito Tetuán:



Mercado de alquiler residencial en España

Durante la última década, la población que reside en régimen de alquiler se ha incrementado, llegando al 22,2% en España. La Comunidad de Madrid es la que ha experimentado el crecimiento más importante desde el año 2.004, llegando al 28,9%.
Una vivienda tarda, de media, entre uno y dos meses en alquilarse en España, si bien en ciudades como Madrid o Barcelona, puede tardar pocos días.
La oferta media de alquiler e España es de 2,5 viviendas por cada 1.000 habitantes y 5,3 por cada 1.000 hogares.
Según Servihábitat, el precio de los alquileres subirá en los próximos 6 meses, en torno al 2% aunque en algunas provincias los precios se mantendrán estables. Madrid y Barcelona, con mayor actividad que el resto, presentan un incremento claro de precios, muy influenciado por la incidencia del alquiler turístico.
La rentabilidad del alquiler en España continua siendo interesante. Cataluña, Comunidad de Madrid, Baleares y Canarias son las comunidades autónomas con una rentabilidad bruta del alquiler superior a la media del pais.

Mercado de alquiler compartido en España

Según los últimos estudios publicados por Fotocasa (portal inmobiliario), los precios de alquiler compartido muestran un panorama alcista, cuyo podio lo ocupan Madrid con una subida de precios del 31,1%, Barcelona con el 28,7% y Palma de Mallorca con un 28,7%. En cuanto a los precios absolutos medio, Barcelona es la ciudad más cara, con un coste medio mensual por habitación de 478,- €, seguida por Madrid con un coste de 417,- €/mes y habitación. El distrito más caro para alquilar una habitación se encuentra en Madrid y se trata del distrito de Chamberí (518,- €/mes), seguido del Example en Barcelona (511,- €/mes) y Gràcia, también en Barcelona, (510,- €/mes).

Análisis distritos de Madrid

Distrito Madrid	Precio medio (€/m²) por habitación agosto 2017	Variación interanual (%)
Chamberí	518 €	28,8%
Salamanca	500 €	32,3%
Centro	476 €	23,7%
Moncloa	464 €	25,0%
Retiro	442 €	18,0%
Chamartín	420 €	18,3%
Arganzuela	414 €	20,1%
Fuencarral	385 €	20,2%
Tetuán	377 €	17,6%
Hortaleza	348 €	13,6%
Ciudad Lineal	347 €	25,6%
San Blas	314 €	10,5%
Latina	306 €	13,7%
Moratalaz	296 €	14,8%
Carabanchel	296 €	16,6%
Villaverde	288 €	22,2%
Usera	287 €	6,7%
Puente de Vallecas	280 €	7,9%

Fuente: Fotocasa

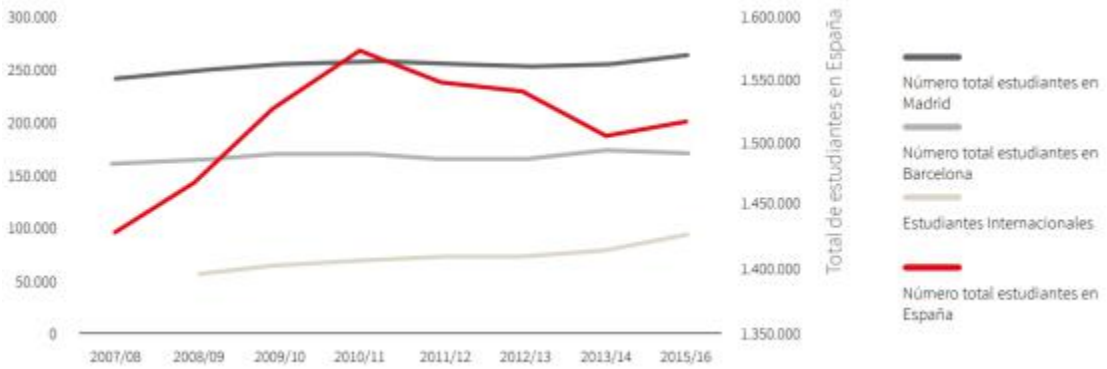
Según el estudio realizado por Fotocasa en Septiembre de 2.017 se aprecia que, como consecuencia del encarecimiento de los alquileres, está cambiando el perfil de la persona que comparte piso. Habitualmente se ha asociado con un estudiante universitario, pero cada vez son más los profesionales en puestos cualificados los que apuestan por esta fórmula ante la imposibilidad de hacer frente al pago de un alquiler de forma individual o porque prefieren destinar lo que se ahorran a ocio, formación u otras actividades.

Demanda de alojamiento para estudiantes

Según los últimos estudios publicados, Francia, España e Italia están aumentando el número de asignaturas impartidas en inglés. Los estudiantes universitarios cada vez son más internacionales y tienen más movilidad. El número total de estudiantes internacionales matriculados en universidades españolas ha crecido de forma constante en los últimos años.

Según datos del sector, España se ha convertido en el país más atractivo entre los estudiantes universitarios europeos para realizar el programa Erasmus, por delante de Alemania, Francia, Reino Unido e Italia.

Evolución del número de estudiantes (Grado, Primer y Segundo ciclo y Master)



Fuente: Ministerio de Educación. Datos y cifras del sistema universitario español. Curso 2015-2016

Mientras que un gran número de estudiantes optan por seguir viviendo con sus familias y matricularse en universidades locales, una elevada proporción de estudiantes españoles se desplaza y buscan alojamiento junto con los estudiantes internacionales. Los expertos estima que un 25% de los estudiantes en España necesita alojamiento, pero esta cifra puede ser mayor en Madrid por ser un núcleo de atracción, estar en el centro geográfico, ser la capital y ubicarse en ella un gran número de universidades de prestigio.
Según los últimos estudios sólo el 15% de los estudiantes europeos viven en residencia de estudiantes. La mayor proporción de estudiantes que viven en residencias corresponden a los países de la Europa del Este y los Países Bálticos.
Los expertos indican que las residencias de estudiantes deben variar para adaptarse a las nuevas necesidades, preferencias y economías. Originariamente las alternativas existentes al alojamiento estudiantil en España se pueden clasificar en Residencias de estudiantes (generalmente gestionadas por las Universidades o congregaciones religiosas ubicadas fuera de loa campus universitarios), Colegios Mayores (gestionados por Universidades y ubicados dentro de los campus universitarios) y alojamientos en pisos compartidos de propietarios privados.

CONCLUSIÓN:

La economía española se está activando, el sector de la construcción también, aunque más lentamente. En las zonas donde existe más dinamismo, como puede ser Madrid, el stock de inmuebles se ha ido reduciendo sustancialmente.
Los tipos de interés siguen siendo bajos, y se espera que continúen así a lo largo del 2.018.
La rentabilidad que se obtiene en la inversión en inmuebles es sensiblemente superior a la de otros productos financieros. Si bien, ésta no es tan alta en activos en zona prime y es aconsejable buscar otras localizaciones y otros segmentos menos tradicionales.
La inversión en el sector del alojamiento de estudiantes está en alza y con buenas perspectivas a corto y medio plazo. Las rentabilidades exigidas se sitúan alrededor del 5,5%.

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Rey Francisco, nº 10, 5º Dcha	**Año de construcción**	1.947
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	9357704VK3795E0010YK	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	212,6
Finca registral	5.892	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda valorada está situada en la calle Rey Francisco nº 10, planta 5ª, puerta Dcha., en el Distrito de Moncloa-Aravaca, Barrio de Argüelles, entre las calles Princesa, Plaza de España, Ferraz y Quintana.
Es un distrito con una gran superficie de zonas verdes, destacando en el mismo la Casa de Campo, parque considerado como el principal pulmón de la ciudad.
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales, con comercio de barrio. Y con un nivel de renta medio-alto/alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones con vestíbulo, cocina, estar-comedor y dos baños.
Edificio de uso cualificado residencial, que consta de planta semisótano destinada a trasteros, planta baja destinada a portal y locales comerciales, y otras seis plantas altas destinadas a viviendas. Dispone de ascensor y portero automático. Fue construido en 1.947, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales, cubierta plana, y fachada enfoscada y pintada.
La vivienda, finca registral 5.892 está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 25 de Madrid, al tomo 409, Libro 217, Folio 174. La referencia catastral es 9357704VK3795E0010YK.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto y alto, con todos los servicios y con alta implantación de servicios terciarios (oficinas, zonas comerciales, sedes de programas de posgrado, etc).
Excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso directo a metro y autobuses urbanos, a menos de 5 min.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las seis habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Paseo del Pintor Rosales nº42 2º 28008 Madrid (Madrid)	201,00	4 dormitorios y 3 baños	15,42	Agencia inmobiliaria
2. Paseo del Pintor Rosales nº 38 2º 28008 Madrid (Madrid)	210,00	4 dormitorios y 3 baños	15,24	Particular
3. Calle Ferraz nº 44 5º 28008 Madrid (Madrid)	169,00	3 dormitorios y 3 baños	13,01	Agencia inmobiliaria
4. Calle Quintana nº 19 2º 28008 Madrid (Madrid)	190,00	4 dormitorios y 3 baños	12,11	Particular
5. Calle Princesa nº 43 2º 28008 Madrid (Madrid)	245,00	4 dormitorios y 3 baños	12,04	Agencia inmobiliaria
6. Calle Martín de los Heros nº63 4º 28015 Madrid (Madrid)	178,00	4 dormitorios y 2 baños	11,24	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Ventura Rodríguez nº11 1º 28008 Madrid (Madrid)	241,00	4 dormitorios y 5 baños	3.526,00	Particular
2. Calle Rey Francisco nº10 1º 28008 (Madrid)	204,00	5 dormitorios y 2 baños	3.675,00	Agencia inmobiliaria
3. Calle Luisa Fernanda nº7 2º 28008 Madrid (Madrid)	237,00	4 dormitorios y 2 baños	4.135,00	Particular
4. Calle Quintana nº25 6º 28008 Madrid (Madrid)	180,00	4 dormitorios y 3 baños	4.166,00	Particular
5. Calle Juan Álvarez Mendizábal nº32 1º 28008 Madrid (Madric	213,00	4 dormitorios y 4 baños	4.225,00	Agencia inmobiliaria
6. Calle Rey Francisco nº7 5º 28008 Madrid (Madrid)	153,00	3 dormitorios y 2 baños	4.575,00	Agencia inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 13,50 €/m2/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.150 €/m2.

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual de 3,90%.

4. Valoración

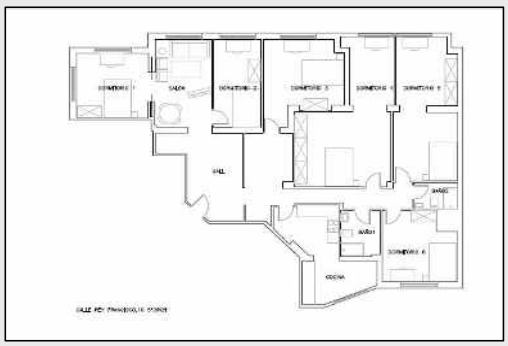
Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	3,90%
Yield de salida	5,15%
Tasa de capitalización	5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	27.831,93 €
Periodo anual 2	28.666,89 €
Periodo anual 3	29.526,90 €
Periodo anual 4	30.412,70 €
Periodo anual 5	31.325,08 €
Periodo anual 6	32.264,84 €
Periodo anual 7	33.232,78 €
Periodo anual 8	34.229,77 €
Periodo anual 9	35.256,66 €
Periodo anual 10	36.314,36 €
Valor de desinversión (estimado)	871.969,65 €
VALOR DE MERCADO	**754.303 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se corresponde con la renta de mercado actual por doce meses incrementad un 3% anualmente. Este importe de renta considerado en el último año se ha capitalizada a una yield de salida del 5,15%, que se corresponde con un incremento de 1,25 puntos sobre una yield inicial del 3,90%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica









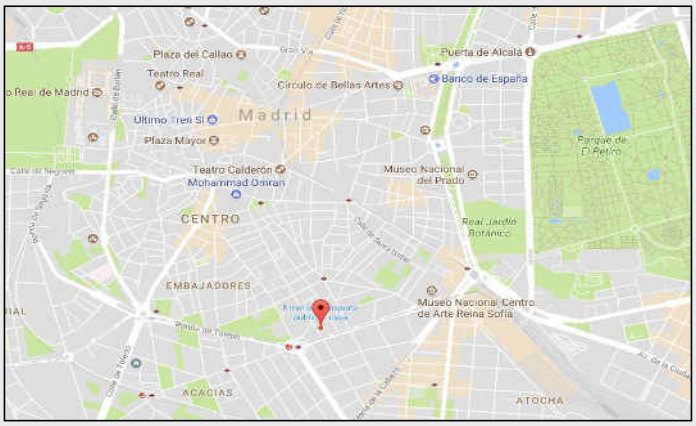
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222586/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

2- Vivienda situada en Ronda de Valencia nº 8, planta 2ª, puerta I de Madrid | **222587/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	Ronda de Valencia nº 8, planta 2º, puerta I	**Año de construcción**	1.970
Municipio (Provincia)	Madrid	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	0632412VK4703D0027QA	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	140,98
Finca registral	19.012	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda valorada está situada en la Ronda de Valencia nº 8, planta 2º, puerta I en el distrito Centro, Barrio de Embajadores, entre las calles Atocha, Ronda de Atocha, Ronda de Valencia, Mesón de Paredes y Magdalena
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales en algunas calles con comercio de barrio. El nivel de renta es medio/medio-alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones con vestíbulo, cocina y estar-comedor y tres baños.
Edificio de uso cualificado residencial, que consta de dos plantas sótano destinada a garajes y trasteros, planta baja destinada a portal y locales comerciales, más siete plantas altas destinadas a viviendas. Dispone de ascensor y portero automático. Fue construido en 1.970, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales, cubierta plana y fachada de ladrillo visto.
La vivienda, finca registral nº 19.012,está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 37 de Madrid de la sección 3ª, al tomo 1804, libro 377, folio 42, inscripción 2ª. La referencia catastral es 0632412VK4703D0027QA.

Ventajas

El inmueble está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, cinco habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Valencia nº22, planta 5ª 28012 Madrid (Madrid)	118,00	2 dormitorios y 1 baño	13,56	Agencia Inmobiliaria
2. Calle Martín de Vargas nº5, planta 3ª28012 Madrid (Madrid)	100,00	3 dormitorios y 2 baños	11,70	Agencia Inmobiliaria
3.Calle Mesón de Paredes nº 79 1º 28012 Madrid (Madrid)	120,00	3 dormitorios y 2 baños	12,50	Agencia Inmobiliaria
4.Glorieta de Embajadores nº 7 2º 28012 Madrid (Madrid)	80,00	3 dormitorios y 1 baño	15,62	Particular
5.Calle de Valencia nº 4 2º 28012 Madrid (Madrid)	115,00	3 dormitorios y 1 baño	13,91	Agencia Inmobiliaria
6.Ronda de Atocha nº 10 4º 28012 Madrid (Madrid)	115,00	3 dormitorios y 2 baños	17,30	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1.Calle Marqués de Valdavia nº 9 5º 28012 Madrid (Madrid)	120,00	3 dormitorios y 2 baños	3.750,00	Particular
2.Ronda de Atocha nº 28 1º 28012 (Madrid)	130,00	3 dormitorios y 2 baños	3.270,00	Particular
3.Calle de Embajadores nº 59 3º 28012 Madrid (Madrid)	129,00	6 dormitorios y 1 baño	2.870,00	Agencia inmobiliaria
4.Calle Salitre nº 30 3º 28012 Madrid (Madrid)	165,00	1 dormitorio y 1 baño	2.670,00	Agencia inmobiliaria
5.Paseo de la Delicias nº 55 4º 28012 Madrid (Madrid)	193,00	4 dormitorios y 3 baños	2.780,00	Particular
6.Calle Rafael de Riego nº 14 6º 28012 (Madrid)	142,00	4 dormitorios y 2 baños	3.820,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 14,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 3.200 €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 5,25%.

4. Valoración

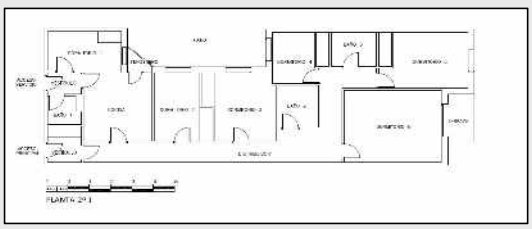
Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	5,25%
Yield de salida	6,75%
Tasa de capitalización	5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	26.517,47 €
Periodo anual 2	27.312,99 €
Periodo anual 3	28.132,38 €
Periodo anual 4	28.976,35 €
Periodo anual 5	29.845,64 €
Periodo anual 6	30.741,01 €
Periodo anual 7	31.663,24 €
Periodo anual 8	32.613,14 €
Periodo anual 9	33.591,53 €
Periodo anual 10	34.599,28 €
Valor de desinversión (estimado)	512.581,93
VALOR DE MERCADO	**532.391 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 5,25% con lo que resulta una yield de salida del 6,75%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica









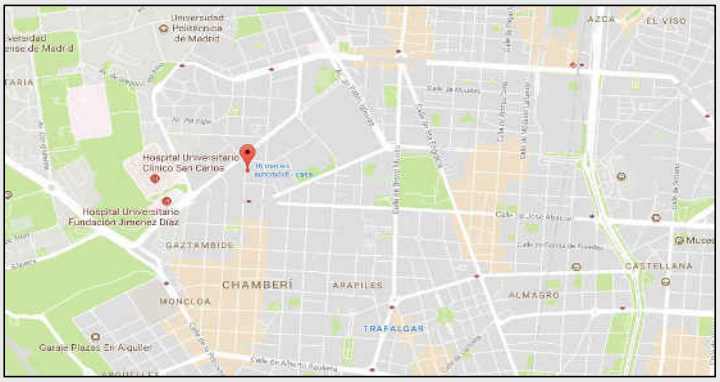
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222587/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

3- Vivienda C/ Aviación Española Nº 12, planta 2ª, puerta B, de Madrid. | **222588/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Aviación Española Nº 12, 2º B	**Año de construcción**	1.958
Municipio (Provincia)	Madrid	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	9671119VK3797B0069SM	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	153,78
Finca registral	94.743	**Número habitaciones**	7

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle Aviación Española nº 12, planta 2ª, puerta B, en el Distrito de Chamberí Barrio de Vallehermoso, entre las calles Cea Bermúdez, Guzmán El Bueno y Paseo de Francisco de Sales. Es un distrito que forma parte de la almendra central, con una situación estratégica en el centro-norte de la ciudad, contando con muy buenas comunicaciones. Cuenta además con numerosos equipamientos educativos, siendo uno de los distritos madrileños que más plazas escolares ofrece. Si bien adolece de una falta de servicios sanitarios de carácter público, es sede de importantes clínicas y centros hospitalarios privados.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de siete habitaciones con vestíbulo, cocina, estar-comedor y dos baños.
El edificio en el que se ubica se encuentra entre medianeras de uso cualificado residencial. Consta con planta baja destinada a acceso principal y viviendas y seis plantas altas de viviendas. Dispone de ascensor. Fue construido en 1.958, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada de ladrillo cara vista.
La vivienda, finca registral nº 94.743, inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 5, al tomo 2.546 Folio 89 e Inscripción 6ª. La referencia catastral es 9671119VK3797B0069SM.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto a alto, con todos los servicios y alta implantación de servicios terciarios (Oficinas, zonas comerciales, sedes de programas de posgrado, etc).
Excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las siete habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Santa Engracia nº 22 2º 28003 Madrid (Madrid)	185,00	4 dormitorios y 3 baños	16,84	Particular
2. Calle Santa Engracia nº 122 6º 28003 Madrid (Madrid)	200,00	4 dormitorios y 3 baños	16,50	Particular
3. Paseo San Francisco de Sales nº 19 8º 28003 Madrid (Madri	165,00	3 dormitorios y 2 baños	15,15	Agencia Inmobiliaria
4. Calle General Rodrigo nº 2 8º 28003 Madrid (Madrid)	259,00	4 dormitorios y 4 baños	12,35	Agencia Inmobiliaria
5. Avenida Reina Victoria nº 72 2º 28003 Madrid (Madrid)	200,00	4 dormitorios y 4 baños	12,75	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Río Rosas nº 7 Bajo 28003 Madrid (Madrid)	110,00	3 dormitorios y 2 baños	10,00	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Alenza nº 15 2º 28003 Madrid (Madrid)	148,00	4 dormitorios y 2 baños	4.058,00	Particular
2. Calle de Maudes nº 20 6º 28003 Madrid (Madrid)	147,00	5 dormitorios y 2 baños	3.915,00	Particular
3. Avenida de la Aviación Española nº 5 3º 28003 Madrid (Madri	182,00	5 dormitorios y 3 baños	3.771,00	Particular
4. Calle Cea Bermúdez nº 68 2º 28003 Madrid (Madrid)	193,00	4 dormitorios y 3 baños	4.115,00	Agencia Inmobiliaria
5. Calle Gúzman El Bueno nº117 4º 28003 Madrid (Madrid)	205,00	5 dormitorios y 2 baños	3.580,00	Particular
6. Calle San Francisco de Sales nº 35 1º 28003 Madrid (Madrid)	219,00	3 dormitorios y 2 baños	3.405,00	Agencia Inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 13 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 3.800 €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 4,11%.

4. Valoración

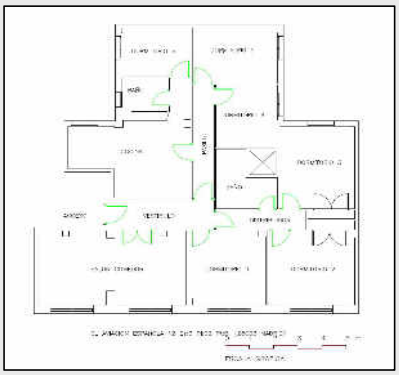
Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	4,11%
Yield de salida	5,61%
Tasa de capitalización	5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	35.371,10 €
Periodo anual 2	36.432,24 €
Periodo anual 3	37.525,21 €
Periodo anual 4	38.650,96 €
Periodo anual 5	39.810,49 €
Periodo anual 6	41.004,80 €
Periodo anual 7	42.234,95 €
Periodo anual 8	43.502,00 €
Periodo anual 9	44.807,06 €
Periodo anual 10	46.151,27 €
Valor de desinversión (estimado)	823.355,97 €
VALOR DE MERCADO	**791.891 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,11%, con lo que resulta una yield de salida del 5,61%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica







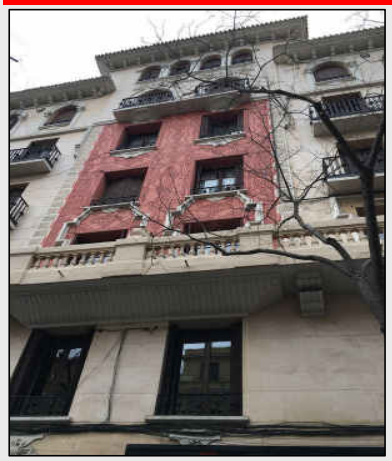


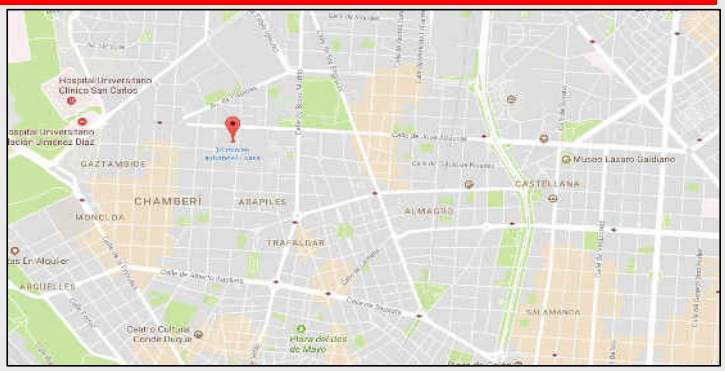
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222588/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE — **Ref. GRUPO TASVALOR**

4- Vivienda C/ Vallehermoso, nº 69, planta 1ª, puerta D, de Madrid. — **222589/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Vallehermoso nº 69, 1º D	**Año de construcción**	1.945
Municipio (Provincia)	Madrid	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	9968912VK3796H0010TH	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	192,00
Finca registral	11.203	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle Vallehermoso nº 69, planta 1ª, puerta D, en el Distrito de Chamberí, Barrio de Arapiles, entre las calles San Bernardo, Alberto Aguilera, Gaztambide y Cea Bermúdez. Es un distrito que forma parte de la almendra central, con una situación estratégica en el centro-norte de la ciudad, contando con muy buenas comunicaciones. Cuenta además con numerosos equipamientos educativos, siendo uno de los distritos madrileños que más plazas escolares ofrece. Si bien adolece de una falta de servicios sanitarios de carácter público, es sede de importantes clínicas y centros hospitalarios privados.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones con vestíbulo, cocina, estar-comedor y dos baños.
El edificio en el que se ubica se encuentra entre medianeras de uso cualificado residencial. Consta con planta baja destinada a acceso principal, locales y viviendas, más seis plantas altas de viviendas. Dispone de ascensor y portero automático. Fue construido en 1.945, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales, cubierta plana y fachada de enfoscado de mortero pintado.
La vivienda, finca registral nº 11.203, inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 5 de Madrid, al tomo 2521 Folio 95 e Inscripción 14ª. La referencia catastral es 9968912VK3796H0010TH.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto y alto, con todos los servicios y con alta implantación de servicios terciarios (oficinas, zonas comerciales, sedes de programas de posgrado, etc).
Excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso cercano a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las seis habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Alberto Aguilera nº 35 4º 28015 Madrid (Madrid)	160,00	3 dormitorios y 2 baños	13,11	Particular
2. Calle Guzmán el Bueno nº 91 3º 280015 Madrid (Madrid)	180,00	6 dormitorios y 3 baños	15,55	Particular
3. Calle Guzmán el Bueno nº 73 Entreplanta 28015 Madrid (Ma	141,00	4 dormitorios y 2 baños	13,47	Particular
4. Plaza Conde del Valle Suchill nº 20 4º 28015 Madrid (Madrid)	160,00	3 dormitorios y 3 baños	13,75	Particular
5. Calle Galileo nº 67 4º 28015 Madrid (Madrid)	125,00	4 dormitorios y 2 baños	15,20	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Gaztambide nº 50 2º 28015 Madrid (Madrid)	120,00	3 dormitorios y 2 baños	14,16	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Max Aub nº 5 7º 28003 Madrid (Madrid)	200,00	3 dormitorios y 1 baño	3.750,00	Agencia Inmobiliaria
2. Calle Cea Bermudez nº 24 5º 28003 Madrid (Madrid)	137,00	3 dormitorios y 2 baños	4.343,00	Agencia Inmobiliaria
3. Calle Cea Bermudez nº 31 1º 28003 Madrid (Madrid)	195,00	5 dormitorios y 2 baños	4.359,00	Particular
4. Avenida de Filipinas nº 42 3º 28003 Madrid (Madrid)	209,00	4 dormitorios y 3 baños	4.760,00	Particular
5. Calle San Francisco de Sales nº 3 4º 28003 Madrid (Madrid)	182,00	5 dormitorios y 2 baños	4.080,00	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Cea Bermudez nº 68 2º 28003 Madrid (Madrid)	118,00	5 dormitorios y 3 baños	4.050,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 14 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado homogeneizado de venta se sitúa en 4.320 €/m².

En base a los valores obtenidos de los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 3,89%.

4. Valoración

Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	3,89%
Yield de salida	5,14%
Tasa de capitalización	5,50%

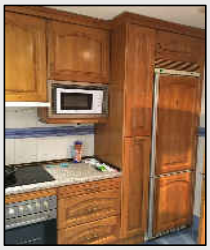
Renta netas consideradas

Periodo anual 1	28.364,21	€
Periodo anual 2	29.215,14	€
Periodo anual 3	30.091,59	€
Periodo anual 4	30.994,34	€
Periodo anual 5	31.924,17	€
Periodo anual 6	32.881,89	€
Periodo anual 7	33.868,35	€
Periodo anual 8	34.884,40	€
Periodo anual 9	35.930,93	€
Periodo anual 10	37.008,86	€
Valor de desinversión (estimado)	818.985,67	€
VALOR DE MERCADO	**727.947**	**€**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se corresponde con la renta de mercado actual por 12 meses incrementada un 3% anualmente. Este importe de renta considerado en el último año se ha capitalizado a una yield de salida del 5,14%, que se corresponde con un incremento de 1,25 puntos sobre una yield inicial del 3,89%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica



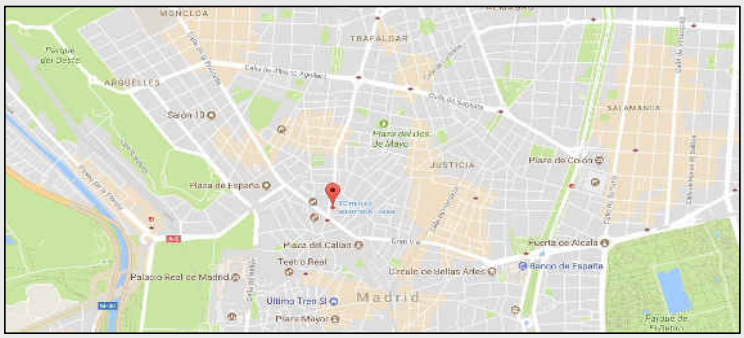

Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222589/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

5- Vivienda C/ San Bernardo, nº 10, planta 1ª, puerta Izquierda de Madrid | **222590/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ San Bernardo, nº 10, 1º Izqda.	**Año de construcción**	1.890
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	0150101VK4705A0005QW	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	233,09
Finca registral	16422	**Número habitaciones**	9

Ubicación

La vivienda valorada está situada en la calle San Bernardo nº 10, planta 1ª, puerta Izqda., en el Distrito Centro, Barrio de Universidad, entre las calles San Bernardo, Gran Vía, Fuencarral y Sagasta.
Es un distrito administrativo y la zona más antigua de la ciudad, destacando la actividad comercial, ocio y turismo, concentrando las calles más comerciales de la ciudad.
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales, con gran cantidad de tiendas de moda. Y con un nivel de renta medio-alto/alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid, Cercanías-Renfe y son varias las líneas urbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de nueve habitaciones con vestíbulo, cocina y estar-comedor y tres baños.
Edificio de uso cualificado residencial que consta de planta baja comercial, más cuatro plantas altas destinadas a viviendas y planta bajo cubierta o quinta destinada a trasteros. Dispone de ascensor. Fue construido en 1.890, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales, cubierta plana, y fachada ladrillo cara vista.
La vivienda, finca registral nº 16.422 está inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid nº 27, al Tomo 164 Libro 164 Folio 183. La referencia catastral es 0150101VK4705A0005QW.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto y alto, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las nueva habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Concepción Arenal nº 5 4º 28004 Madrid (Madrid)	150,00	3 dormitorios y 3 baños	17,33	Particular
2. Calle Jacometrezo nº 15 8º 28013 Madrid (Madrid)	157,00	2 dormitorios y 2 baños	12,74	Agencia inmobiliaria
3. Calle Pizarro nº 2 Bajo 28004 Madrid (Madrid)	155,00	2 dormitorios y 2 baños	16,13	Particular
4. Calle Manzana nº 7 3º 28015 Madrid (Madrid)	100,00	2 dormitorios y 2 baños	19,00	Particular
5. Calle Leganitos nº 33 3º 28013 Madrid (Madrid)	102,00	1 dormitorio y 2 baños	13,75	Particular
6. Calle San Quintín nº 6 4º 28013 Madrid (Madrid)	150,00	3 dormitorios y 3 baños	16,66 €	Particular

Viviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Desengaño nº 24 4º 28004 Madrid (Madrid)	175,00	3 dormitorios y 2 baños	4.085,00	Particular
2. Calle San Bernardo nº 46 1º 28004 Madrid (Madrid)	183,00	7 dormitorios y 4 baños	3.714,00	Agencia inmobiliaria
3. Plaza Gran Vía nº 69 1º 28013 Madrid (Madrid)	250,00	1 dormitorio y 2 baños	3.000,00	Particular
4. Calle Arenal nº 22 6º 28013 Madrid (Madrid)	315,00	4 dormitorios y 1 baño	4.127,00	Agencia inmobiliaria
5. Calle Jesús del Valle nº 25 2º 28004 Madrid (Madrid)	140,00	3 dormitorios y 1 baño	3.928,00	Particular
6. Calle de la Salud nº 15 1º 28013 Madrid (Madrid)	167,00	3 dormitorios y 3 baños	3.545,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 16 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 3.700 €/m².

En base a los valores de mercado obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 5,19%.

4. Valoración

Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	5,19%
Yield de salida	6,69%
Tasa de capitalización	5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	53.985,64 €
Periodo anual 2	55.605,21 €
Periodo anual 3	57.273,36 €
Periodo anual 4	58.991,56 €
Periodo anual 5	60.761,31 €
Periodo anual 6	62.584,15 €
Periodo anual 7	64.461,67 €
Periodo anual 8	66.395,52 €
Periodo anual 9	68.387,39 €
Periodo anual 10	70.439,01 €
Valor de desinversión (estimado)	1.053.027,64 €
VALOR DE MERCADO	**1.089.422 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 5,19% con lo que resulta una yield de salida del 6,69%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica





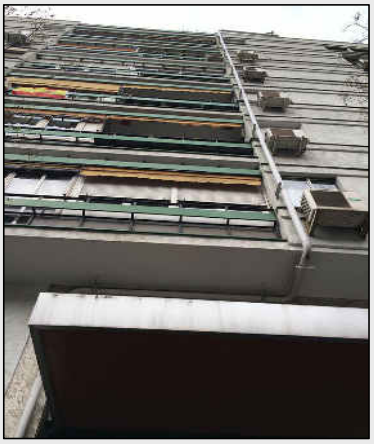


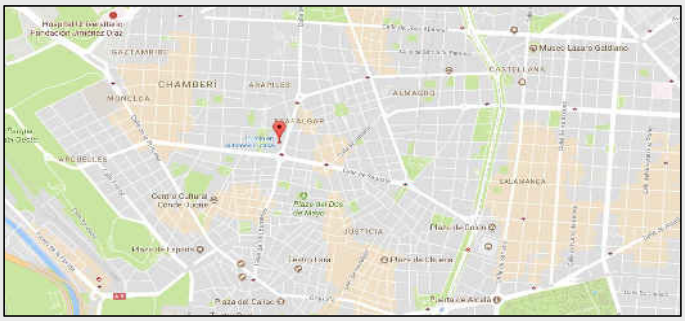
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222590/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

6- Vivienda C/ San Bernardo, nº 97-99, planta 2ª, puerta K de Madrid | **222591/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ San Bernardo, nº 97-99, 2º K	**Año de construcción**	1.966
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	0260104VK4706A0043SX	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	152,20
Finca registral	40990	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda valorada está situada en la calle San Bernardo nº 97-99, planta 2ª (3ª según descripción registral), puerta K, en le Distrito de Chamberí, Barrio de Arapiles, entre las calles Alberto Aguilera, de Blasco de Garay, Cea Bermúdez, Bravo Murillo y de San Bernardo.
Es un distrito que forma parte de la almendra central, con una situación estratégica en el centro-norte de la ciudad, contando con muy buenas comunicaciones. Cuenta además con numerosos equipamientos educativos, siendo uno de los distritos madrileños que más plazas escolares ofrece. Si bien adolece de una falta de servicios sanitarios de carácter público, es sede de importantes clínicas y centros hospitalarios privados.
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales, con comercio de barrio. Y con un nivel de renta medio-alto/alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y red urbana de autobuses.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones con vestíbulo, cocina, estar y tres baños.
Edificio entre medianeras, de uso cualificado residencial. Cuenta con planta baja de locales comerciales y acceso principal, entreplanta destinada a oficinas, seis plantas en altura de uso vivienda, con doce viviendas por planta, y dos plantas s ó tano, destinadas a plazas de garaje y trasteros. Fue construido en 1966, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitaci ó n. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales, cubierta plana, y fachada de ladrillo cara vista.
La vivienda, finca registral n º 40.990 est á inscrita en el Registro de la Propiedad n º 5 de Madrid, al tomo 2331, Folio 16. La referencia catastral es 0260104VK4706A0043SX.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto y alto, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las seis habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Alberto Aguilera nº 1 4º 28015 Madrid (Madrid)	220,00	6 dormitorios y 3 baños	15,45	Agencia inmobiliaria
2. Plaza de Chamberí nº 2 3º 28010 Madrid (Madrid)	125,00	3 dormitorios y 3 baños	14,76	Particular
3. Plaza Conde del Valle Suchil nº20 4º 28015 Madrid (Madrid)	160,00	3 dormitorios y 3 baños	13,75	Particular
4. Calle Juan de Austria nº 13 1º 28010 Madrid (Madrid)	145,00	2 dormitorios y 2 baños	13,80	Particular
5. Calle Eloy Gonzalo nº 36 7º 28010 Madrid (Madrid)	188,00	5 dormitorios y 3 baños	13,56	Agencia inmobiliaria
6. Calle Francisco de Rojas nº 5 3º 28010 Madrid (Madrid)	145,00	3 dormitorios y 2 baños	16,55	Particular

Viviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Eloy Gonzalo nº 36 6º 28010 Madrid (Madrid)	185,00	3 dormitorios y 3 baños	4.594,00	Particular
2. Calle Galileo nº 46 4º 28015 Madrid (Madrid)	160,00	4 dormitorios y 3 baños	4.531,00	Agencia inmobiliaria
3. Calle Fuencarral nº 134 5º 28010 Madrid (Madrid)	241,00	5 dormitorios y 2 baños	3.693,00	Particular
4. Calle Nicasio Gallego nº 7 3º 28010 Madrid (Madrid)	165,00	5 dormitorios y 3 baños	4.475,00	Agencia inmobiliaria
5. Calle Fernando El Católico nº15 Bajo 28015 Madrid (Madrid)	164,00	5 dormitorios y 1 baño	3.770,00	Agencia inmobiliaria
6. Calle Melendez Valdés nº 19 1º 28015 Madrid (Madrid)	186,00	5 dormitorios y 3 baños	3.630,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa alrededor de 14,50 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.100 €/m².

En base a los valores de mercado obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual de 4,24%.

4. Valoración

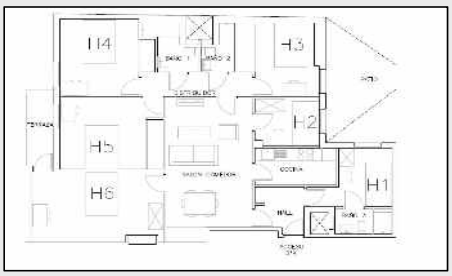
Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	4,24%
Yield de salida	5,74%
Tasa de capitalización	5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	33.171,53 €
Periodo anual 2	34.166,67 €
Periodo anual 3	35.191,67 €
Periodo anual 4	36.247,42 €
Periodo anual 5	37.334,85 €
Periodo anual 6	38.454,89 €
Periodo anual 7	39.608,54 €
Periodo anual 8	40.796,80 €
Periodo anual 9	42.020,70 €
Periodo anual 10	43.281,32 €
Valor de desinversión (estimado)	753.517,68 €
VALOR DE MERCADO	**731.736 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,24% con lo que resulta una yield de salida del 5,74%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica







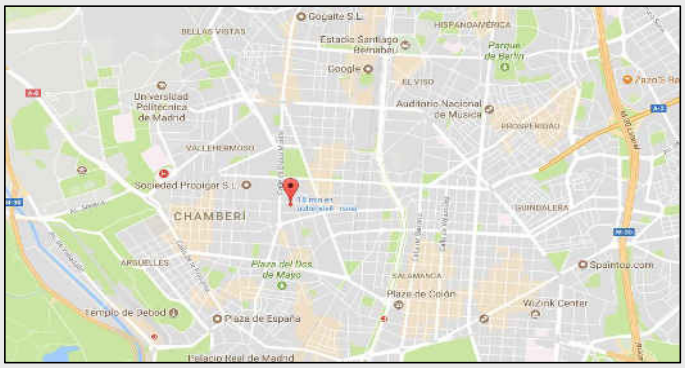
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222591/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

7- Calle Cardenal Cisneros nº86, planta 2ª, puerta A, Madrid. | **222592/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	Calle Cardenal Cisneros nº86, 2ºA.	**Año de construcción**	1.991
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí.
Referencia catastral	0565120VK4706F0005IK	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	195,85
Finca registral	20766 y 20762-10	**Número habitaciones**	7

Ubicación

La vivienda objeto de valoración está situada en la calle Cardenal Cisneros nº 86, planta 2ª, puerta A, en el Distrito de Chamberí Barrio de Trafalgar, entre las calles Bravo Murillo, José Abascal, Santa Engracia y Eloy Gonzalo. El entorno en el que se encuentra nuestro inmueble se caracteriza por ser una zona residencial con comercios en las plantas bajas de los edificios. Y un nivel de renta medio-alto. La vivienda se encuentra en un distrito céntrico de la capital, con una buena red de comunicación y servicios públicos, como la sanidad o educación. En cuanto al comercio, es una zona residencial donde se ha mantenido el comercio tradicional, mientras que también hay gran variedad de actividades de ocio debido a que nos encontramos en una zona céntrica de la capital.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de siete habitaciones con vestíbulo, cocina, estar y dos baños.
Edificio de uso característico residencial entre medianeras, que consta de dos plantas sótano, destinada a garajes, planta baja con local comercial y accesos y cinco plantas altas destinadas a viviendas. Dispone de ascensor. Fue construido en 1.991, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada de ladrillo cara vista.
Datos registrales y catastrales:
La vivienda, finca registral nº 20.766 está inscrita en el Registro de la Propiedad de nº 28 de Madrid al Tomo 2454 Libro 585 Folio 84 de la Sección 1ª e Inscripción 9ª.
La referencia catastral es 0565120VK4706F0005IK.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto y alto, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, cinco habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Plaza de Chamberí nº 2 3º 28010 Madrid (Madrid)	166,00	3 dormitorios y 2 baños	14,76	Particular
2. Plaza del Conde del Valle Súchil nº 20 4º 28015 Madrid (Madı	160,00	3 dormitorios y 2 baños	13,75	Particular
3. Calle Eloy Gonzalo nº 36 7º 28010 Madrid (Madrid)	160,00	5 dormitorios y 3 baños	13,56	Particular
4. Calle Rodriguez San Pedro nº 10 6º 28015 Madrid (Madrid)	182,00	4 dormitorios y 3 baños	9,61	Particular
5. Calle Vallehermoso nº 40 6º 28015 Madrid (Madrid)	126,00	2 dormitorios y 2 baños	13,09	Agencia Inmobiliaria
6. Calle General Arrando nº 10 3º 28015 Madrid (Madrid)	128,00	3 dormitorios y 2 baños	14,45	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Viriato nº 38 6º 28010 Madrid (Madrid)	220,00	4 dormitorios y 3 baños	3.864,00	Particular
2. Calle Fuencarral nº 134 5º 28010 Madrid (Madrid)	225,00	5 dormitorios y 2 baños	3.693,00	Agencia Inmobiliaria
3. Calle Magallanes nº 38 4º 28015 Madrid (Madrid)	160,00	4 dormitorios y 4 baños	3.812,00	Particular
4. Calle Fernando El Católico nº 15 Bajo 28015 Madrid (Madrid)	164,00	5 dormitorios y 1 baños	3.579,00	Particular
5. Calle Ponzano nº 53 2º 28003 Madrid (Madrid)	194,00	5 dormitorios y 2 baños	4.000,00	Particular
6. Calle de Río Rosas nº 54 1º 28003 Madrid (Madrid)	175,00	4 dormitorios y 2 baños	3.943,00	Agencia Inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 13,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 3.800 €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 4,11%.

4. Valoración

Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	4,11%
Yield de salida	5,61%
Tasa de capitalización	5,50%

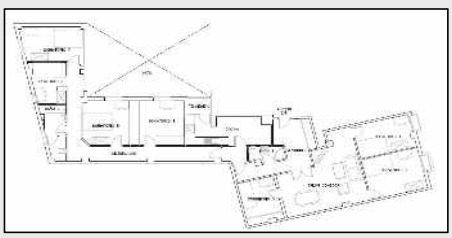
Renta netas consideradas

Periodo anual 1	39.663,13 €
Periodo anual 2	40.853,03 €
Periodo anual 3	42.078,62 €
Periodo anual 4	43.340,98 €
Periodo anual 5	44.641,20 €
Periodo anual 6	45.980,44 €
Periodo anual 7	47.359,85 €
Periodo anual 8	48.780,65 €
Periodo anual 9	50.244,07 €
Periodo anual 10	51.751,39 €
Valor de desinversión (estimado)	923.264,26 €
VALOR DE MERCADO	**887.981 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,11%, con lo que resulta una yield de salida del 5,61%.

El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica







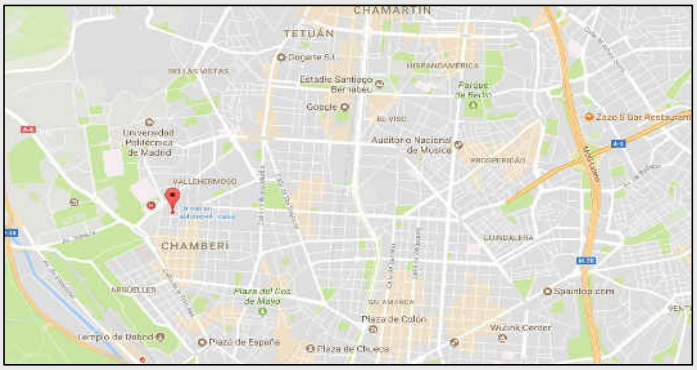
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222592/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

8- Calle Donoso Cortes nº86, planta 1ª, puerta Izq. Madrid. | **222593/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	Calle Donoso Cortes nº86, 1º Izq.	**Año de construcción**	1.946
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	9367708VK3796E0004TO	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	138,16
Finca registral	41.737	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda objeto de valoración está situada en la calle calle Donoso Cortés nº 86, planta 1ª, puerta Izqda. en el Distrito de Chamberí Barrio de Gaztambide, entre las calles Blasco de Garay, Alberto Aguilera, Princesa, Reyes Católicos y Cea Bermúdez. El entorno en el que se encuentra nuestro inmueble se caracteriza por ser una zona residencial con comercios en las plantas bajas de los edificios. Y un nivel de renta medio-alto. La vivienda se encuentra en un distrito céntrico de la capital, con una buena red de comunicación y servicios públicos, como la sanidad o educación. En cuanto al comercio, es una zona residencial donde se ha mantenido el comercio tradicional, mientras que también hay gran variedad de actividades de ocio debido a que nos encontramos en una zona céntrica de la capital.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones con vestíbulo, cocina, estar-comedor y dos baños.
Edificio entre medianeras, de uso cualificado residencial. Cuenta con planta baja de locales comerciales y acceso principal, y seis plantas en altura destinadas a viviendas. Dos viviendas por planta. Dispone de ascensor y portero automático. Fue construido en 1.946, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada de enfoscado de mortero pintado.
La vivienda, finca registral nº 41.737 está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 5 de Madrid al Tomo 2106 Folio 147 e Inscripción 7ª. La referencia catastral es 9367708VK3796E0004TO.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto a alto, con todos los servicios y alta implantación de servicios terciarios (Oficinas, zonas comerciales, sedes de programas de posgrado, etc).
Excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las seis habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Alberto Aguilera nº 35 4º 28015 Madrid	160,00	3 dormitorios y 2 baños	13,11	Particular
2. Calle Guzmán el Bueno nº 91 3º 280015 Madrid	180,00	6 dormitorios y 3 baños	15,55	Particular
3. Calle Guzmán el Bueno nº 73 Entreplanta 28015 Madrid	141,00	4 dormitorios y 2 baños	13,47	Particular
4. Plaza Conde del Valle Suchill nº 20 4º 28015 Madrid	160,00	3 dormitorios y 3 baños	13,75	Particular
5. Calle Galileo nº 67 4º 28015 Madrid	125,00	4 dormitorios y 2 baños	15,2	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Gaztambide nº 50 2º 28015 Madrid	120,00	3 dormitorios y 2 baños	14,16	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Max Aub nº 5 7º 28003 Madrid	200,00	3 dormitorios y 1 baños	3.750,00	Agencia Inmobiliaria
2. Calle Cea Bermudez nº 24 5º 28003 Madrid	137,00	3 dormitorios y 2 baños	4.343,00	Agencia Inmobiliaria
3. Calle Cea Bermudez nº 31 1º 28003 Madrid	195,00	5 dormitorios y 2 baños	4.359,00	Particular
4. Calle Magallanes nº 38 4º 28015 Madrid	160,00	4 dormitorios y 3 baños	3.800,00	Particular
5. Calle San Francisco de Sales nº 3 4º 28003 Madrid	182,00	5 dormitorios y 2 baños	4.080,00	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Cea Bermudez nº 68 2º 28003 Madrid	118,00	5 dormitorios y 3 baños	4.050,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 14,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.050,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 4,15%.

4. Valoración

Metodología Descuento de flujos de caja

Yield incial (mercado) 4,15%
Yield de salida 5,65%

Tasa de capitalización 5,50%

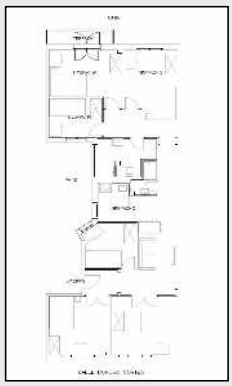
Renta netas consideradas

Periodo anual 1	34.985,45 €
Periodo anual 2	36.035,01 €
Periodo anual 3	37.116,06 €
Periodo anual 4	38.229,54 €
Periodo anual 5	39.376,43 €
Periodo anual 6	40.557,72 €
Periodo anual 7	41.774,45 €
Periodo anual 8	43.027,69 €
Periodo anual 9	44.318,52 €
Periodo anual 10	45.648,07 €
Valor de desinversión (estimado)	808.195,42 €
VALOR DE MERCADO	**779.637 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,15%, con lo que resulta una yield de salida del 5,65%.

El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica











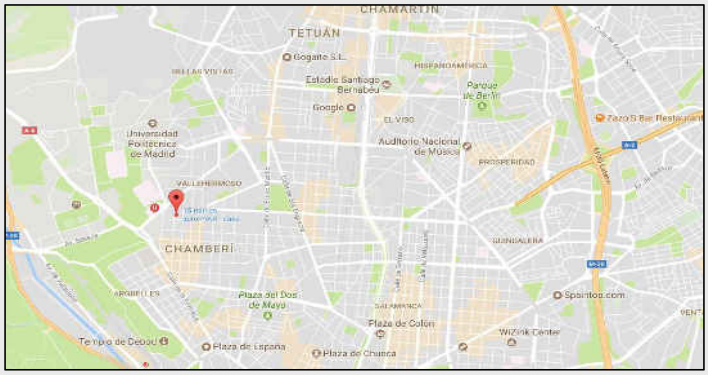
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222593/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

9- Calle Hilarión Eslava nº58, planta 2ª, puerta Drch., Madrid. | **222594/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	Calle Hilarión Eslava nº58, 2º Drch.	**Año de construcción**	1.965
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	9368513VK3796G0006XY	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	206,32
Finca registral	25.485	**Número habitaciones**	7

Ubicación

La vivienda valorada sita en la calle Hilarión Eslava nº 58, planta 2ª, puerta Dcha. en el Distrito de Chamberí, Barrio de Gaztambide, entre las calles Blasco de Garay, Alberto Aguilera, Princesa, Reyes Católicos y Cea Bermúdez. El entorno en el que se encuentra nuestro inmueble se caracteriza por ser una zona residencial con comercios en las plantas bajas de los edificios. Y un nivel de renta medio-alto. La vivienda se encuentra en un distrito céntrico de la capital, con una buena red de comunicación y servicios públicos, como la sanidad o educación. En cuanto al comercio, es una zona residencial donde se ha mantenido el comercio tradicional, mientras que también hay gran variedad de actividades de ocio debido a que nos encontramos en una zona céntrica de la capital.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de siete habitaciones con vestíbulo, cocina, estar-comedor y tres baños.
Edificio entre medianeras, de uso característico residencial. Cuenta con planta sótano, destinada a aparcamiento, baja de locales comerciales y acceso principal, entreplanta, de uso oficina y siete plantas en altura destinadas a vivienda. Dos viviendas por planta. Cuenta con dos puertas de acceso, la primera, en la meseta de escalera, de servicio y la segunda, en meseta de ascensor, el acceso principal. Dispone de ascensor y portero automático. Fue construido en 1965, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada de enfoscado de mortero pintado.
La vivienda, finca registral nº 25.485, está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 5 de Madrid al Tomo 2354 Folio 154 e Inscripción 10ª. La referencia catastral es 9368513VK3796G0006XY.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto a alto, con todos los servicios y alta implantación de servicios terciarios (Oficinas, zonas comerciales, sedes de programas de posgrado, etc).
Excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las siete habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Alberto Aguilera nº 35 4º 28015 Madrid	160,00	3 dormitorios y 2 baños	13,11	Particular
2. Calle Guzmán el Bueno nº 91 3º 280015 Madrid	180,00	6 dormitorios y 3 baños	15,55	Particular
3. Calle Guzmán el Bueno nº 73 Entreplanta 28015 Madrid	141,00	4 dormitorios y 2 baños	13,47	Particular
4. Plaza Conde del Valle Suchill nº 20 4º 28015 Madrid	160,00	3 dormitorios y 3 baños	13,75	Particular
5. Calle Galileo nº 67 4º 28015 Madrid	125,00	4 dormitorios y 2 baños	15,2	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Gaztambide nº 50 2º 28015 Madrid	120,00	3 dormitorios y 2 baños	14,16	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Max Aub nº 5 7º 28003 Madrid	200,00	3 dormitorios y 1 baños	3.750,00	Agencia Inmobiliaria
2. Calle Cea Bermudez nº 24 5º 28003 Madrid	137,00	3 dormitorios y 2 baños	4.343,00	Agencia Inmobiliaria
3. Calle Cea Bermudez nº 31 1º 28003 Madrid	195,00	5 dormitorios y 2 baños	4.359,00	Particular
4. Calle Magallanes nº 38 4º 28015 Madrid	160,00	4 dormitorios y 3 baños	3.800,00	Particular
5. Calle San Francisco de Sales nº 3 4º 28003 Madrid	182,00	5 dormitorios y 2 baños	4.080,00	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Cea Bermudez nº 68 2º 28003 Madrid	118,00	5 dormitorios y 3 baños	4.050,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 13,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.800,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 4,11%.

4. Valoración

Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	4,11%
Yield de salida	5,61%
Tasa de capitalización	5,50%

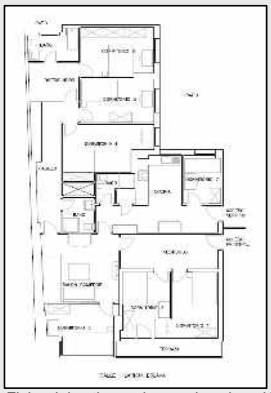
Renta netas consideradas

Periodo anual 1	39.629,37 €
Periodo anual 2	40.818,25 €
Periodo anual 3	42.042,80 €
Periodo anual 4	43.304,08 €
Periodo anual 5	44.603,20 €
Periodo anual 6	45.941,30 €
Periodo anual 7	47.319,54 €
Periodo anual 8	48.739,12 €
Periodo anual 9	50.201,30 €
Periodo anual 10	51.707,34 €
Valor de desinversión (estimado)	922.478,32 €
VALOR DE MERCADO	**887.225 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,11%, con lo que resulta una yield de salida del 5,61%.

El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica











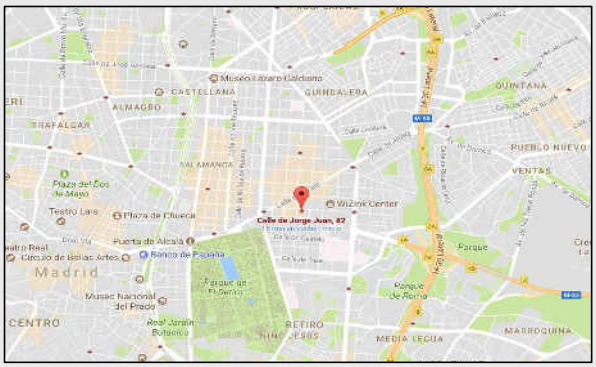
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222594/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

10- Calle Jorge Juan nº82, planta 2ª, puerta 6, Madrid. | **222595/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	Calle Jorge Juan nº82, 2º 6.	**Año de construcción**	1.945
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	2851815VK4725B0042DZ	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	144,73
Finca registral	31.780	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda valorada sita en la calle Jorge Juan nº 82, planta 2ª, puerta 6, en el Distrito de Salamanca, Barrio de Goya, entre las calles Álcalá, Doctor Esquerdo, O'Donnell y Avda. de Menéndez Pelayo. El entorno en el que se encuentra nuestro inmueble se caracteriza por ser una zona residencial con comercios en las plantas bajas de los edificios. Y un nivel de renta alto. La vivienda se encuentra en un distrito céntrico de la capital, con una buena red de comunicación y servicios públicos, como la sanidad o educación. En cuanto al comercio, es una zona residencial, en la que se ha consolidado la actividad terciaria, instalandose en la zona sedes de empresas, notarías, despachos de abogados, etc. Así como centros comerciales, de ocio y zonas comerciales. También se ha mantenido el comercio tradicional pero en calle secundarias. Hay también gran variedad de actividades de ocio debido a que nos encontramos en una zona céntrica de la capital.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de 6 habitaciones con vestíbulo, cocina con despensa, estar y dos baños.
El edificio en el que se ubica se encuentra entre medianeras de uso cualificado residencial. Consta con planta baja destinada a acceso principal y viviendas y seis plantas altas de viviendas. Dispone de ascensor y portero automático. Fue construido en 1.945, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada de enfoscado de mortero pintado.
La vivienda, finca registral nº 31.780, está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 23 de Madrid al Tomo 840 Folio 71 e Inscripción 6ª. La referencia catastral es 2851815VK4725B0042DZ.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta alto, con todos los servicios y alta implantación de servicios terciarios (Oficinas, zonas comerciales, sedes de programas de posgrado, etc). Excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, tres habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Goya nº 66 5º 28001 Madrid (Madrid)	125,00	2 dormitorios y 2 baños	22,00	Agencia Inmobiliaria
2. Calle General Pardiñas nº52 SS 28001 Madrid (Madrid)	130,00	3 dormitorios y 3 baños	19,23	Agencia Inmobiliaria
3. Calle Alcántara 21B 1º 28006 Madrid (Madrid)	135,00	1 dormitorios y 1 baños	18,89	Agencia Inmobiliaria
4. Calle Alcalá 185 1º 28009 Madrid (Madrid)	150,00	2 dormitorios y 2 baños	18,00	Agencia Inmobiliaria
5. Calle Alcalá 155 5º 28009 Madrid (Madrid)	145,00	2 dormitorios y 2 baños	17,86	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Don Ramón de la Crruz 90 6º 28006 Madrid (Madrid)	130,00	3 dormitorios y 2 baños	17,69	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Duque de Sesto nº42 2º 28009 Madrid (Madrid)	220,00	5 dormitorios y 3 baños	4.068,00	Particular
2. Calle Ayala nº160 1º 28009 Madrid (Madrid)	110,00	3 dormitorios y 1 baños	4.000,00	Agencia Inmobiliaria
3. Calle del Doctor Esquerdo nº20 28009 Madrid (Madrid)	175,00	4 dormitorios y 2 baños	4.280,00	Agencia Inmobiliaria
4. Calle Ayala nº99 4º 28009 Madrid (Madrid)	212,00	4 dormitorios y 3 baños	3.868,00	Particular
5. Calle Jorge Juan nº83 5º 28009 Madrid (Madrid)	164,00	3 dormitorios y 1 baños	4.848,00	Particular
6. Calle Fuente del Berro 8 2º 28009 Madrid (Madrid)	172,00	4 dormitorios y 3 baños	4.041,00	Agencia Inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 18,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.200,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 5,14%.

4. Valoración

Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	5,14%
Yield de salida	6,64%
Tasa de capitalización	5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	33.914,71 €
Periodo anual 2	34.932,15 €
Periodo anual 3	35.980,12 €
Periodo anual 4	37.059,52 €
Periodo anual 5	38.171,31 €
Periodo anual 6	39.316,45 €
Periodo anual 7	40.495,94 €
Periodo anual 8	41.710,82 €
Periodo anual 9	42.962,14 €
Periodo anual 10	44.251,01 €
Valor de desinversión (estimado)	666.144,19 €
VALOR DE MERCADO	**687.095 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 5,14%, con lo que resulta una yield de salida del 6,64%.

El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica







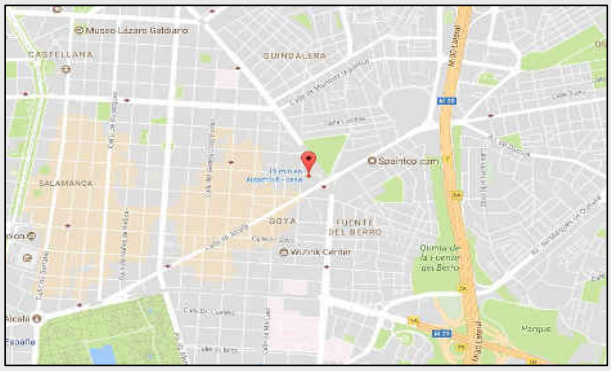
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222595/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

11- Vivienda C/ Don Ramón de la Cruz, nº 100, Esc. Izqda., planta 1ª, puerta A de Madrid | **222596/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Don Ramón de la Cruz, nº 100, Esc. Izqda., 1ºA	**Año de construcción**	1.976
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	3256502VK4735E0003HW	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	126,96
Finca registral	59.597	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda valorada está situada en la calle Don Ramón de la Cruz nº 100, Esc. Izqda., planta 1ª, puerta A, en el Distrito de Salamanca, Barrio de Goya, entre las calles Alcalá, Francisco Silvela y Príncipe de Vergara.
El distrito es una de las más importantes zonas comerciales de la ciudad, y con mayor nivel de vida de Europa, con la mayor zona de compras de lujo en torno a las calles Serrano, Claudio Coello y Ortega y Gasset.
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales, con comercio de lujo y de barrio. Y con un nivel de renta medio-alto/alto. Existe también una consolidada actividad terciaria, gran presencia institucional y varios centros comerciales.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y Cercanías Madrid, y son varias las líneas urbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones con vestíbulo, cocina-estar, dos baños y terraza.
Edificio entre medianeras, de uso cualificado residencial. Cuenta con dos plantas sótano destinada a aparcamientos, planta baja destinada a local comercial y seis plantas altas de viviendas con cuatro unidades por planta. Dispone de ascensor y portero automático. Fue construido en 1.976, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales, cubierta plana, y fachada de ladrillo cara vista.
La vivienda, finca registral nº 59.597 está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 22 de Madrid, al tomo 3235, Libro 3235m Folio 57. La referencia catastral es 3256502VK4735E0003HW.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio alto a alto, con todos los servicios y alta implantaci ó n de servicios terciarios (Oficinas, zonas comerciales, sedes de programas de posgrado, etc).
Excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, cinco habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas. La plaza de garaje también se encontraba ocupada.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Goya nº 66 5º 28001 Madrid (Madrid)	125,00	2 dormitorios y 2 baños	22,00	Agencia inmobiliaria
2. Calle General Pardiñas nº52 SS 28001 Madrid (Madrid)	130,00	3 dormitorios y 3 baños	19,23	Agencia inmobiliaria
3. Calle Alcántara 21B 1º 28006 Madrid (Madrid)	135,00	1 dormitorios y 1 baño	18,89	Agencia inmobiliaria
4. Calle Alcalá 185 1º 28009 Madrid (Madrid)	150,00	2 dormitorios y 2 baños	18,00	Agencia inmobiliaria
5. Calle Alcalá 155 5º 28009 Madrid (Madrid)	145,00	2 dormitorios y 2 baños	17,86	Agencia inmobiliaria
6. Calle Don Ramón de la Crruz 90 6º 28006 Madrid (Madrid)	130,00	3 dormitorios y 2 baños	17,69	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Duque de Sesto nº42 2º 28009 Madrid (Madrid)	220,00	5 dormitorios y 3 baños	4.068,00	Particular
2. Calle Ayala nº160 1º 28009 Madrid (Madrid)	110,00	3 dormitorios y 1 baño	4.000,00	Agencia inmobiliaria
3. Calle del Doctor Esquerdo nº20 28009 Madrid (Madrid)	175,00	4 dormitorios y 2 baños	4.280,00	Agencia inmobiliaria
4. Calle Ayala nº99 4º 28009 Madrid (Madrid)	212,00	4 dormitorios y 3 baños	3.868,00	Particular
5. Calle Jorge Juan nº83 5º 28009 Madrid (Madrid)	164,00	3 dormitorios y 1 baño	4.848,00	Particular
6. Calle Fuente del Berro 8 2º 28009 Madrid (Madrid)	172,00	4 dormitorios y 3 baños	4.041,00	Agencia inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 19,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.500,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 5,07%.

4. Valoración

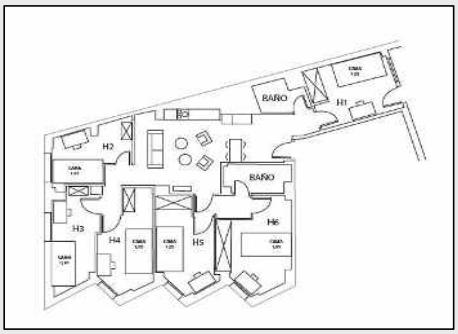
Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	5,07%
Yield de salida	6,57%
Tasa de capitalización	5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	35.683,60 €
Periodo anual 2	36.754,11 €
Periodo anual 3	37.856,73 €
Periodo anual 4	38.992,43 €
Periodo anual 5	40.162,21 €
Periodo anual 6	41.367,07 €
Periodo anual 7	42.608,08 €
Periodo anual 8	43.886,33 €
Periodo anual 9	45.202,92 €
Periodo anual 10	46.559,00 €
Valor de desinversión (estimado)	709.020,37 €
VALOR DE MERCADO	**727.693 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 5,07%, con lo que resulta una yield de salida del 6,57%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica









Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222596/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

12- Vivienda C/ Hermosilla Nº118, planta 1ª, Izda., de Madrid. | **222597/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Hermosilla Nº 118, 1º Izda.	**Año de construcción**	1.947
Municipio (Provincia)	Madrid	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	3253504VK4735C0006XP	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	157,75
Finca registral	18.223	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle Hermosilla nº 118, planta 1ª, puerta izda., en el Distrito de Salamanca, Barrio de Goya, entre las calles Alcalá, Doctor Esquerdo, O'Donnell y avda. de Menéndez Pelayo. El distrito de Salamanca es uno de los barrios de mayor nivel de vida de España. Existe una consolidada actividad terciaria: sedes de empresas, notarias, despachos de abogados, clínicas médicas, etc. Así como centros comerciales, de ocio y zonas comerciales, destacando, el eje Serrano-Ortega y Gasset (milla de oro, comercial en Madrid) y la zona de Goya. También, existe una gran presencia institucional: Edificios oficiales estatales, autonómicos y municipales, además, de embajadas y consulados internacionales.
El barrio Goya se encuentra perfectamente comunicado por transporte público y cuenta con numerosos equipamintos sanitarios y educativos.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de 6 habitaciones con vestíbulo, cocina, estar y dos baños.
Edificio entre medianeras, de uso cualificado residencial. Cuenta con planta sótano, destinada a local, almacenamiento; baja destinada a acceso principal, almacenamiento y vivienda y seis plantas altas de viviendas con dos unidades por planta. Dispone de ascensor y portero. Fue construido en 1.947, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada de enfoscado de mortero pintado.
La vivienda, finca registral nº 18.223, está inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 23, al tomo 1973 Libro 405 Folio 119 e Inscripción 1ª. La referencia catastral es 3253504VK4735C0006XP.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio alto a alto, con todos los servicios y alta implantación de servicios terciarios (Oficinas, zonas comerciales, sedes de programas de posgrado, etc).
Excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las seis habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Goya Nº 66, 5º 28001 Madrid (Madrid)	125,00	2 dormitorios y 3 baños	22	Agencia Inmobiliaria
2. Calle General Pardiñas Nº 52 SS 28001 Madrid (Madrid)	130,00	3 dormitorios y 3 baños	19,23	Agencia Inmobiliaria
3. Calle Alcántara 21B 1º 28006 Madrid (Madrid)	135,00	1 dormitorio y 1 baño	18,89	Agencia Inmobiliaria
4. Calle Alcalá 185 1º 28009 Madrid (Madrid)	150,00	2 dormitorios y 2 baños	18	Agencia Inmobiliaria
5. Calle Alcalá 155 5º 28009 Madrid (Madrid)	145,00	2 dormitorios y 2 baños	17,86	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Don Ramón de la Cruz 90 6º 28006 Madrid (Madrid)	130,00	3 dormitorios y 2 baños	17,69	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Duque de Sesto nº42 2º 28009 Madrid (Madrid)	220,00	5 dormitorios y 3 baños	4.068,00	Particular
2. Calle Ayala nº160 1º 28009 Madrid (Madrid)	110,00	3 dormitorios y 1 baño	4.000,00	Agencia Inmobiliaria
3. Calle del Doctor Esquerdo nº20 28009 Madrid (Madrid)	175,00	4 dormitorios y 2 baños	4.280,00	Agencia Inmobiliaria
4. Calle Ayala nº99 4º 28009 Madrid (Madrid)	212,00	4 dormitorios y 3 baños	3.868,00	Particular
5. Calle Jorge Juan nº83 5º 28009 Madrid (Madrid)	164,00	3 dormitorios y 1 baño	4.848,00	Particular
6. Calle Fuente del Berro 8 2º 28009 Madrid (Madrid)	172,00	4 dormitorios y 3 baños	4.041,00	Agencia Inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 17,- €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.200,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 4,86 %.

4. Valoración

Metodología Descuento de flujos de caja

Yield incial (mercado) 4,86%
Yield de salida 6,11%

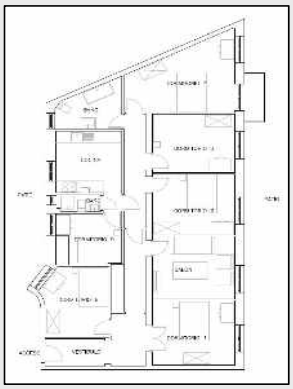
Tasa de capitalización 5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	33.805,64 €
Periodo anual 2	34.819,81 €
Periodo anual 3	35.864,40 €
Periodo anual 4	36.940,34 €
Periodo anual 5	38.048,55 €
Periodo anual 6	39.190,00 €
Periodo anual 7	40.365,70 €
Periodo anual 8	41.576,67 €
Periodo anual 9	42.823,97 €
Periodo anual 10	44.108,69 €
Valor de desinversión (estimado)	722.247,61 €
VALOR DE MERCADO	**718.984 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta de la última anualidad a una yield de salida del 6,11%, que se corresponde con un incremento de 1,25 puntos sobre una yield inicial del 4,86%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica





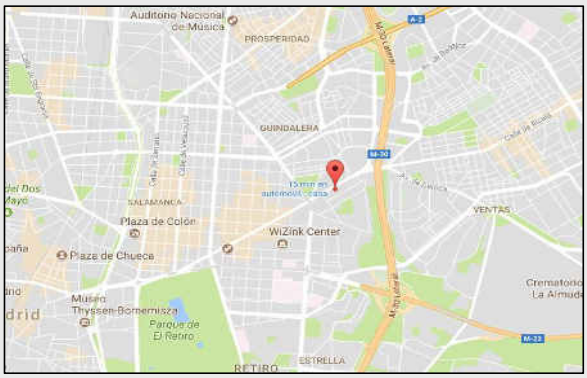

Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222597/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

13- Vivienda C/Alcalá Nº 182, planta 3ª, puerta Izda., de Madrid. | **222598/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Alcalá Nº 182, 3º Izda.	**Año de construcción**	1.947
Municipio (Provincia)	Madrid	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	3657926VK4735H0070YY	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	177,93
Finca registral	7.578	**Número habitaciones**	7

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle Álcalá nº 182, planta 3ª, puerta izda., en el Distrito de Salamanca, Barrio de Fuente del Berro, entre las calles Alcalá, Doctor Esquerdo, O'Donnell y M-30. El distrito de Salamanca es uno de los barrios de mayor nivel de vida de España. Existe una consolidada actividad terciaria: sedes de empresas, notarias, despachos de abogados, clínicas médicas, etc. Así como centros comerciales, de ocio y zonas comerciales, destacando, el eje Serrano-Ortega y Gasset (milla de oro, comercial en Madrid) y la zona de Goya. También, existe una gran presencia institucional: Edificios oficiales estatales, autonómicos y municipales, además, de embajadas y consulados internacionales.
El barrio Fuente del Berro se encuentra perfectamente comunicado por transporte público y cuenta con numerosos equipamintos sanitarios y educativos.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de siete habitaciones con vestíbulo, cocina-comedor, estar y dos baños.
Edificio en esquina con pasaje sin nombre, de uso cualificado residencial. Cuenta con una planta sótano destinada a comercios y trasteros, planta baja comercial, entreplanta, más seis plantas altas de viviendas con dos unidades por planta. A través del portal se accede a los números 182 y 180, con la misma entrada. El nº 182 se distribuye hacia la izquierda y el nº 180 hacia la derecha, con ascensor, portero automático, portero físico y núcleos de escalera independientes. Fue construido en 1.947, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada de enfoscado de mortero pintado.
La vivienda, finca registral nº 7.578, está inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 24 de Madrid, al tomo 1703 Libro 139 Folio 50 e Inscripción 5ª. La referencia catastral es 3657926VK4735H0070YY.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio alto a alto, con todos los servicios y alta implantación de servicios terciarios (Oficinas, zonas comerciales, sedes de programas de posgrado, etc).
Excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor, portero físico y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, cinco habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Hermosilla nº145 4º 28028 Madrid (Madrid)	72,00	2 dormitorios y 1 baño	16,67	Agencia Inmobiliaria
2. Calle Vizconde de Matamala nº26 3º 28028 Madrid (Madrid)	55,00	1 dormitorio y 1 baño	16,36	Particular
3. Calle Hermosilla nº140 2º 28028 Madrid (Madrid)	54,00	1 dormitorio y 1 baño	16,30	Particular
4. Calle Sancho Dávila nº26 1º 28028 Madrid (Madrid)	70,00	2 dormitorios y 1 baño	16,30	Agencia Inmobiliaria
5. Calle Hermosilla nº145 4º 28028 Madrid (Madrid)	72,00	2 dormitorios y 1 baño	15,28	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Antonio Toledano nº28 1º 28028 Madrid (Madrid)	82,00	3 dormitorios y 1 baño	15,24	Agencia Inmobiliaria

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Martínez Izquierdo nº86 1º 28028 Madrid (Madrid)	81,00	3 dormitorios y 1 baño	4.198,00	Particular
2. Calle Márquez de Zafra nº34 5º 28028 Madrid (Madrid)	68,00	2 dormitorios y 1 baño	4.275,00	Agencia Inmobiliaria
3. Calle Alcalá nº194 Bajo 28028 Madrid (Madrid)	103,00	4 dormitorios y 1 baño	3.039,00	Agencia Inmobiliaria
4. Calle Sancho Dávila nº14 4º 28028 Madrid (Madrid)	115,00	5 dormitorios y 1 baño	3.261,00	Particular
5. Paseo Marqués de Zafra nº31B 2º 28028 Madrid (Madrid)	130,00	5 dormitorios y 2 baños	3.462,00	Particular
6. Calle Jorge Juan nº116 Bajo 28028 Madrid (Madrid)	102,00	3 dormitorios y 2 baños	3.676,00	Agencia Inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 16,- €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 3.700,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 5,19 %.

4. Valoración

Metodología Descuento de flujos de caja

Yield incial (mercado) 5,19%
Yield de salida 6,69%

Tasa de capitalización 5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	43.402,73 €
Periodo anual 2	44.704,81 €
Periodo anual 3	46.045,95 €
Periodo anual 4	47.427,33 €
Periodo anual 5	48.850,15 €
Periodo anual 6	50.315,66 €
Periodo anual 7	51.825,13 €
Periodo anual 8	53.379,88 €
Periodo anual 9	54.981,28 €
Periodo anual 10	56.630,72 €
Valor de desinversión (estimado)	846.600,59 €
VALOR DE MERCADO	**875.861 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 5,19%, con lo que resulta una yield de salida del 6,69%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica











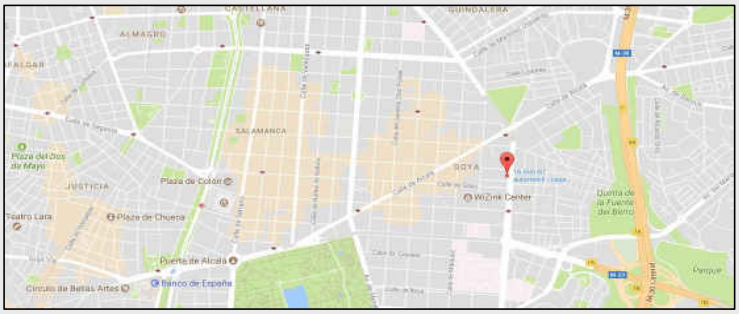
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222598/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

14- Vivienda C/ Doctor Esquerdo Nº 20, planta 1ª, puerta Izda., de Madrid | **222599/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Doctor Esquerdo Nº 20, 1º Izda	**Año de construcción**	1.953
Municipio (Provincia)	Madrid	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	3253507VK4735C0004QI	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	166,27
Finca registral	10.752	**Número habitaciones**	7

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle Doctor Esquerdo nº 20, planta 1ª, izda. en el Distrito de Salamanca, Barrio de Goya, entre las calles Álcalá Doctor Esquerdo, O'Donnell y Avda. de Menéndez Pelayo. El distrito de Salamanca es uno de los barrios de mayor nivel de vida de España. Existe una consolidada actividad terciaria: sedes de empresas, notarias, despachos de abogados, clínicas médicas, etc. Así como centros comerciales, de ocio y zonas comerciales, destacando, el eje Serrano-Ortega y Gasset (milla de oro, comercial en Madrid) y la zona de Goya. También, existe una gran presencia institucional: Edificios oficiales estatales, autonómicos y municipales, además, de embajadas y consulados internacionales.
El barrio Goya se encuentra perfectamente comunicado por transporte público y cuenta con numerosos equipamintos sanitarios y educativos.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de siete habitaciones con vestíbulo, cocina-estar, dos baños y terraza interior.
Edificio entre medianeras, de uso cualificado residencial. Cuenta con planta baja destinada a locales comerciales y siete plantas altas de viviendas con dos unidades por planta. Dispone de ascensor y portero automático. Fue construido en 1.953, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada de enfoscado de mortero pintado.
La vivienda, finca registral nº 10.752, está inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 23, al tomo 2107 Libro 539 Folio 217. La referencia catastral es 3253507VK4735C0004QI.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio alto a alto, con todos los servicios y alta implantación de servicios terciarios (Oficinas, zonas comerciales, sedes de programas de posgrado, etc).
Excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las siete habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Goya Nº 66, 5º 28001 Madrid (Madrid)	125,00	2 dormitorios y 3 baños	22,00	Agencia Inmobiliaria
2. Calle General Pardiñas Nº 52 SS 28001 Madrid (Madrid)	130,00	3 dormitorios y 3 baños	19,23	Agencia Inmobiliaria
3. Calle Alcántara 21B 1º 28006 Madrid (Madrid)	135,00	1 dormitorio y 1 baño	18,89	Agencia Inmobiliaria
4. Calle Alcalá 185 1º 28009 Madrid (Madrid)	150,00	2 dormitorios y 2 baños	18,00	Agencia Inmobiliaria
5. Calle Alcalá 155 5º 28009 Madrid (Madrid)	145,00	2 dormitorios y 2 baños	17,86	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Don Ramón de la Cruz 90 6º 28006 Madrid (Madrid)	130,00	3 dormitorios y 2 baños	17,69	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Duque de Sesto nº42 2º 28009 Madrid (Madrid)	220,00	5 dormitorios y 3 baños	4.068,00	Particular
2. Calle Ayala nº160 1º 28009 Madrid (Madrid)	110,00	3 dormitorios y 1 baño	4.000,00	Agencia Inmobiliaria
3. Calle del Doctor Esquerdo nº20 28009 Madrid (Madrid)	175,00	4 dormitorios y 2 baños	4.280,00	Agencia Inmobiliaria
4. Calle Ayala nº99 4º 28009 Madrid (Madrid)	212,00	4 dormitorios y 3 baños	3.868,00	Particular
5. Calle Jorge Juan nº83 5º 28009 Madrid (Madrid)	164,00	3 dormitorios y 1 baño	4.848,00	Particular
6. Calle Fuente del Berro 8 2º 28009 Madrid (Madrid)	172,00	4 dormitorios y 3 baños	4.041,00	Agencia Inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 17,- €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.200,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 4,86 %.

4. Valoración

Metodología Descuento de flujos de caja

Yield incial (mercado) 4,86%
Yield de salida 6,36%

Tasa de capitalización 5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	40.309,21 €
Periodo anual 2	41.518,49 €
Periodo anual 3	42.764,04 €
Periodo anual 4	44.046,96 €
Periodo anual 5	45.368,37 €
Periodo anual 6	46.729,42 €
Periodo anual 7	48.131,30 €
Periodo anual 8	49.575,24 €
Periodo anual 9	51.062,50 €
Periodo anual 10	52.594,37 €
Valor de desinversión (estimado)	827.327,24 €
VALOR DE MERCADO	**837.476 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,86%, con lo que resulta una yield de salida del 6,36%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica







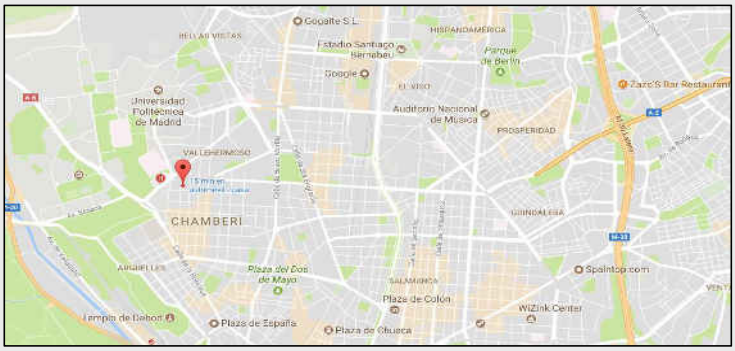
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 22599/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

15- Vivienda C/ Andrés Mellado, nº 67, planta 5ª, puerta Derecha de Madrid | **222600/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Andrés Mellado nº 67, 5º Dcha	**Año de construcción**	1.960
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	9468507VK3796H0018LQ	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	143,67
Finca registral	51.772	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle calle Andrés Mellado nº 67, planta 5ª, puerta dcha., en el Distrito de Chamberí, Barrio de Gaztambide, entre las calles Blasco de Garay, Alberto Aguilera, Princesa, Reyes Católicos y Cea Bermúdez.
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales, con comercio de barrio. Y con un nivel de renta medio-alto/alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones con vestíbulo, cocina, estar y dos baños.
Edificio entre medianeras, de uso característico residencial. Cuenta con una planta sótano y parte de la planta baja de uso comercial, además de planta baja más seis plantas de viviendas con tres unidades por planta. Dispone de ascensor y portero automático. Fue construido en 1.960, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; cubierta plana; y, fachada de enfoscado de mortero pintado.
La vivienda, finca registral nº 51.772, está inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid nº 5 al tomo 2538, Folio 30, e Inscripción 4ª. La referencia catastral es 9468507VK3796H0018LQ.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto a alto, con todos los servicios y alta implantaci ó n de servicios terciarios (Oficinas, zonas comerciales, sedes de programas de posgrado, etc).
Excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las seis habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Alberto Aguilera nº 35 4º 28015 Madrid (Madrid)	160,00	3 dormitorios y 2 baños	13,11	Particular
2. Calle Guzmán el Bueno nº 91 3º 280015 Madrid (Madrid)	180,00	6 dormitorios y 3 baños	15,55	Particular
3. Calle Guzmán el Bueno nº 73 Entreplanta 28015 Madrid (Ma	141,00	4 dormitorios y 2 baños	13,47	Particular
4. Plaza Conde del Valle Suchill nº 20 4º 28015 Madrid (Madrid)	160,00	3 dormitorios y 3 baños	13,75	Particular
5. Calle Galileo nº 67 4º 28015 Madrid (Madrid)	125,00	4 dormitorios y 2 baños	15,20	Particular
6. Calle Gaztambide nº 50 2º 28015 Madrid (Madrid)	120,00	3 dormitorios y 2 baños	14,16	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Max Aub nº 5 7º 28003 Madrid (Madrid)	200,00	3 dormitorios y 1 baño	3.750,00	Agencia Inmobiliaria
2. Calle Cea Bermudez nº 24 5º 28003 Madrid (Madrid)	137,00	3 dormitorios y 2 baños	4.343,00	Agencia Inmobiliaria
3. Calle Cea Bermudez nº 31 1º 28003 Madrid (Madrid)	195,00	5 dormitorios y 2 baños	4.359,00	Particular
4. Calle Magallanes nº 38 4º 28015 Madrid (Madrid)	160,00	4 dormitorios y 3 baños	3.800,00	Particular
5. Calle San Francisco de Sales nº 3 4º 28003 Madrid (Madrid)	182,00	5 dormitorios y 2 baños	4.080,00	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Cea Bermudez nº 68 2º 28003 Madrid (Madrid)	118,00	5 dormitorios y 3 baños	4.050,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 14,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.100,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 4,10%.

4. Valoración

Metodología Descuento de flujos de caja

Yield incial (mercado) 4,10%
Yield de salida 5,60%

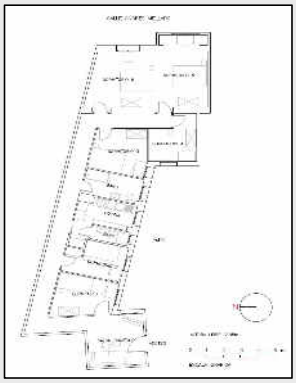
Tasa de capitalización 5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	33.172,73 €
Periodo anual 2	34.167,91 €
Periodo anual 3	35.192,95 €
Periodo anual 4	36.248,73 €
Periodo anual 5	37.336,20 €
Periodo anual 6	38.456,28 €
Periodo anual 7	39.609,97 €
Periodo anual 8	40.798,27 €
Periodo anual 9	42.022,22 €
Periodo anual 10	43.282,88 €
Valor de desinversión (estimado)	773.245,41 €
VALOR DE MERCADO	**743.295 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,10%, con lo que resulta una yield de salida del 5,60%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica







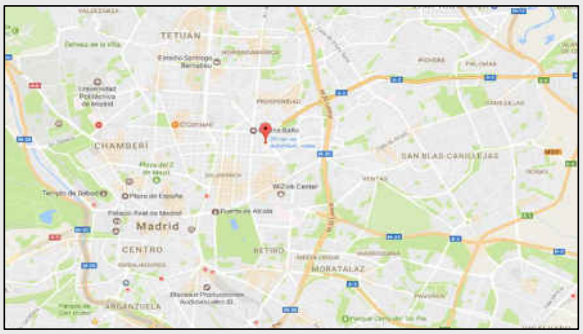
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222600/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

16- Vivienda C/ Francisco Silvela, nº 69, planta 2ª, puerta C de Madrid | **222601/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Francisco Silvela, nº 69, 2º C	**Año de construcción**	1.942
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	2764502VK4726D0008HA	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	211,57
Finca registral	22.336	**Número habitaciones**	8

Ubicación

La vivienda valorada sita en la calle Francisco Silvela nº 69, planta 2ª, puerta C, en el Distrito de Salamanca, Barrio de Lista, entre las calles Francisco Silvela, María de Molina, Príncipe de Vergara y Juan Bravo.
Es un distrito con una de las más importantes zonas comerciales de la ciudad y uno de los barrios de mayor nivel de vida de Europa con la mayor zona de compras de lujo de Madrid.
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con una gran presencia de locales comerciales de las grandes firmas del retail. Y con un nivel de renta alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de ocho habitaciones con vestíbulo, cocina y tres baños.
Edificio plurifamiliar entre medianeras, de uso característico residencial. Cuenta con planta baja destinada a local y zonas comunes del edificio y ocho plantas altas de viviendas con cuatro unidades por planta. Dispone de ascensor y portero. Fue construido en 1942, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; cubierta plana; y, fachada de ladrillo cara vista.
La vivienda, finca registral nº 22.336 está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Madrid, al Tomo 776 Folio 97 e Inscripción 3ª, y su referencia catastral es 2764502VK4726D0008HA.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio alto a alto, con todos los servicios y alta implantaci ó n de servicios terciarios (Oficinas, zonas comerciales, sedes de programas de posgrado, etc).
Excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las ocho habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Francisco Silvela nº80 4º 28006 Madrid (Madrid)	160,00	3 domitorios y 2 baños	16,25	Agencia inmobiliaria
2. Calle General Oraá nº59 4º 28006 Madrid (Madrid)	180,00	4 dormitorios y 3 baños	13,89	Particular
3. Calle Maldonado nº59 1º 28006 Madrid (Madrid)	130,00	3 domitorios y 2 baños	28,08	Particular
4. Calle del General Pardiñas nº69 10º 28006 Madrid (Madrid)	210,00	4 dormitorios y 3 baños	13,81	Particular
5. Calle Diego de León nº57 3º 28006 Madrid (Madrid)	125,00	2 dormitorios y 2 baños	23,76	Agencia inmobiliaria
6. Calle Diego de León nº51 5º 28006 Madrid (Madrid)	170,00	2 dormitorios y 2 baños	17,35	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Francisco Silvela nº56 3º 28028 Madrid (Madrid)	152,00	4 dormitorios y 2 baños	3.383,00	Agencia inmobiliaria
2. Calle Diego de León nº60 1º 28006 Madrid (Madrid)	214,00	5 dormitorios y 3 baños	4.500,00	Agencia inmobiliaria
3. Calle General Díaz Porlier nº95 1º 28006 Madrid (Madrid)	189,00	4 dormitorios y 2 baños	4.550,00	Particular
4. Calle Francisco Silvela nº69 7º 28006 Madrid (Madrid)	220,00	7 dormitorios y 2 baños	4.250,00	Agencia inmobiliaria
5. Calle de las Mártires Concepcionistas nº21 7º 28006 Madrid (	189,00	3 domitorios y 2 baños	4.497,00	Agencia inmobiliaria
6. Calle Francisco Silvela nº77 6º 28006 Madrid (Madrid)	100,00	3 domitorios y 1 baño	4.250,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 17,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.300,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 4,74%.

4. Valoración

Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	4,74%
Yield de salida	6,24%
Tasa de capitalización	5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	49.547,69 €
Periodo anual 2	51.034,12 €
Periodo anual 3	52.565,15 €
Periodo anual 4	54.142,10 €
Periodo anual 5	55.766,36 €
Periodo anual 6	57.439,35 €
Periodo anual 7	59.162,53 €
Periodo anual 8	60.937,41 €
Periodo anual 9	62.765,53 €
Periodo anual 10	64.648,50 €
Valor de desinversión (estimado)	1.035.339,09 €
VALOR DE MERCADO	**1.040.188 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,74%, con lo que resulta una yield de salida del 6,24%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica







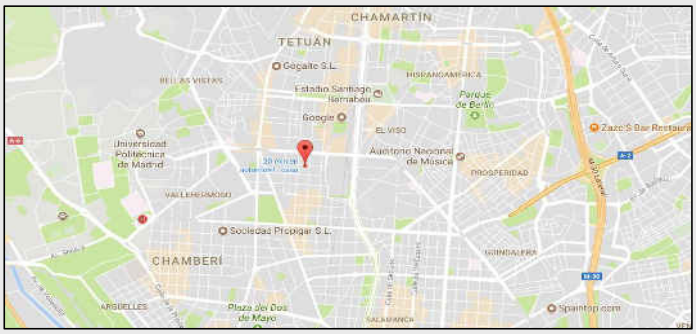
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222601/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

17- Vivienda C/Maudes, nº 50, planta 1ª, puerta A de Madrid | **222602/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Maudes, nº 50, 1º A	**Año de construcción**	1.950
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	0975202VK4707F0005XS	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	111,00
Finca registral	72.122	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle Maudes nº 50, planta 1ª, puerta A, en el Distrito de Chamberí, Barrio de Ríos Rosas, entre las calles Santa Engracia, Raimundo Fernández de Villaverde, Agustín de Betancourt y Ríos Rosas.
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales, con comercio de barrio. Y con un nivel de renta medio-alto/alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones con vestíbulo, cocina-estar y dos baños.
Edificio entre medianeras, de uso característico residencial. Cuenta con una planta baja comercial y residencial (tres viviendas en planta baja), y cinco plantas altas de viviendas con cuatro unidades por planta. Dispone de ascensor. Fue construido en 1950, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación.
Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; cubierta plana; y, fachada enfoscada y pintada.
La vivienda, finca registral 72.122 está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de Madrid, al Tomo 2449 Libro 1890 Folio 176 e Inscripción 8ª y su referencia catastral es 0975202VK4707F0005XS.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto a alto, con todos los servicios y alta implantaci ó n de servicios terciarios (Oficinas, zonas comerciales, sedes de programas de posgrado, etc).
Excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las seis habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Alberto Aguilera nº 35 4º 28015 Madrid (Madrid)	160,00	3 dormitorios y 2 baños	13,11	Particular
2. Calle Guzmán el Bueno nº 91 3º 280015 Madrid (Madrid)	180,00	6 dormitorios y 3 baños	15,55	Particular
3. Calle Guzmán el Bueno nº 73 Entreplanta 28015 Madrid (Ma	141,00	4 dormitorios y 2 baños	13,47	Particular
4. Plaza Conde del Valle Suchill nº 20 4º 28015 Madrid (Madrid)	160,00	3 dormitorios y 3 baños	13,75	Particular
5. Calle Galileo nº 67 4º 28015 Madrid (Madrid)	125,00	4 dormitorios y 2 baños	15,20	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Gaztambide nº 50 2º 28015 Madrid (Madrid)	120,00	3 dormitorios y 2 baños	14,16	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Max Aub nº 5 7º 28003 Madrid (Madrid)	200,00	3 dormitorios y 1 baño	3.750,00	Agencia Inmobiliaria
2. Calle Río Rosas nº 54 1º 28003 Madrid (Madrid)	175,00	4 dormitorios y 2 baños	3.943,00	Agencia Inmobiliaria
3. Calle de Maudes nº 20 6º 28003 Madrid (Madrid)	147,00	5 dormitorios y 2 baños	4.000,00	Particular
4. Calle Magallanes nº 38 4º 28015 Madrid (Madrid)	160,00	4 dormitorios y 3 baños	3.800,00	Particular
5. Calle San Francisco de Sales nº 3 4º 28003 Madrid (Madrid)	182,00	5 dormitorios y 2 baños	4.080,00	Agencia Inmobiliaria
6. Calle Cea Bermudez nº 68 2º 28003 Madrid (Madrid)	118,00	5 dormitorios y 3 baños	4.050,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 14,50 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 3.900,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 4,46%.

4. Valoración

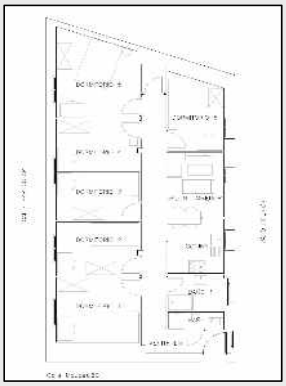
Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	4,46%
Yield de salida	5,96%
Tasa de capitalización	5,50%

Renta netas consideradas

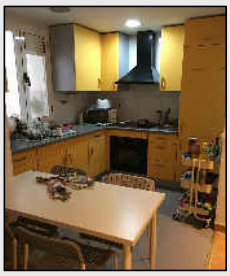
Periodo anual 1	29.693,83 €
Periodo anual 2	30.584,65 €
Periodo anual 3	31.502,19 €
Periodo anual 4	32.447,25 €
Periodo anual 5	33.420,67 €
Periodo anual 6	34.423,29 €
Periodo anual 7	35.455,99 €
Periodo anual 8	36.519,67 €
Periodo anual 9	37.615,26 €
Periodo anual 10	38.743,71 €
Valor de desinversión (estimado)	649.894,57 €
VALOR DE MERCADO	**640.605 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,46%, con lo que resulta una yield de salida del 5,96%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica









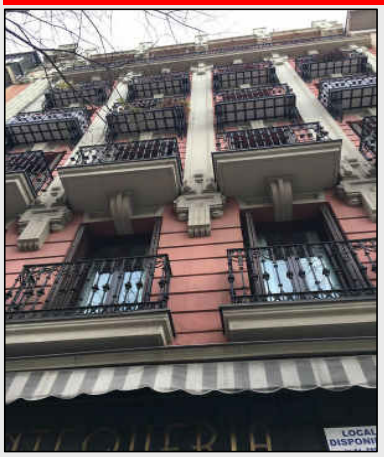


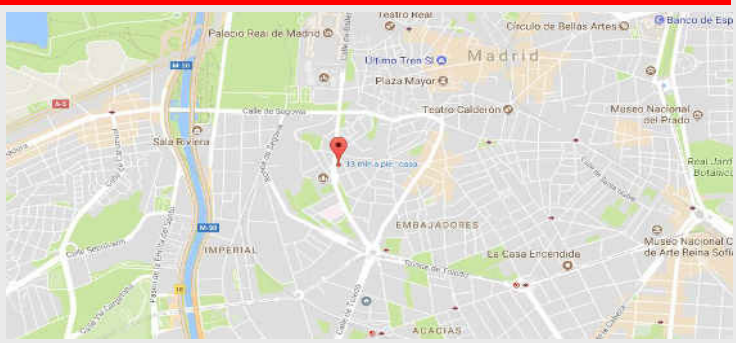
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222602/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

18- Calle Bailén nº49, planta 2ª, puerta Drch., Madrid. | **222603/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	Calle Bailén nº49, 2º Drch.	**Año de construcción**	1.910
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	9538904VK3793H0006QP	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	181,02
Finca registral	23.265	**Número habitaciones**	7

Ubicación

La vivienda a valorar se sitúa en la calle Bailén nº 49, planta 2ª, puerta Dcha., en el Distrito Centro, Barrio de Palacio, entre las calles Bailén, Segovia y Toledo. El entorno en el que se encuentra nuestro inmueble se caracteriza por ser una zona residencial con comercios en las plantas bajas de los edificios. Y un nivel de renta medio-alto. La vivienda se encuentra en un distrito céntrico de la capital, con una buena red de comunicación y servicios públicos, como la sanidad o educación. En cuanto al comercio, es una zona residencial donde se ha mantenido el comercio tradicional, mientras que también hay gran variedad de actividades de ocio debido a que nos encontramos en una zona céntrica de la capital.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de siete habitaciones con vestíbulo, cocina y estar-comedor y dos baños.
Edificio entre medianeras, de uso cualificado residencial. Cuenta con una planta baja en la cual tenemos la existencia de tres puertas (Pt:1 y Pt:2 destinado a uso comercial; y Pt:3 de uso residencial). Contamos con seis plantas altas de viviendas, con dos puertas por planta (Pt DR y Pt IZ), en las plantas primera, segunda, tercera y cuarta, y una única puerta (Pt DR) en las plantas quinta y sexta. Dispone de ascensor. Fue construido en 1.910, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada enfoscada y pintada.
La vivienda, finca registral nº 23.265, está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Madrid, al Tomo 2673 Libro 1492 Folio 177 e Inscripción 3ª, y su referencia catastral es 9538904VK3793H0006QP.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las siete habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Cava Baja nº 24 1º 28005 Madrid (Madrid)	110,00	4 dormitorios y 2 baños	19,10	Agencia Inmobiliaria
2. Calle Cava Baja nº 36 3º 28005 Madrid (Madrid)	100,00	2 dormitorios y 2 baños	16,90	Agencia Inmobiliaria
3. Plaza de la Paja nº 3 2º 28005 Madrid (Madrid)	106,00	2 dormitorios y 2 baños	19,81	Particular
4. Calle Toledo nº 106 3º 28005 Madrid (Madrid)	85,00	2 dormitorios y 2 baños	17,65	Agencia Inmobiliaria
5. Calle Petril de Santiesteban nº 1 2º 28005 Madrid (Madrid)	91,00	2 dormitorios y 2 baños	17,58	Agencia Inmobiliaria
6. Paseo Pontones nº 4 Bajo Madrid (Madrid)	82,00	1 dormitorios y 1 baños	14,64	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Pietril de Santiesteban nº 4 2º 28005 (Madrid)	142,00	4 dormitorios y 2 baños	4.055,00	Agencia Inmobiliaria
2. Calle Bailén nº 20 1º 28005 Madrid (Madrid)	140,00	4 dormitorios y 2 baños	4.043,00	Particular
3. Calle CAva Alta nº 8 1º 28005 Madrid (Madrid)	147,00	2 dormitorios y 2 baños	3.093,00	Particular
4. Calle Virgen del Puerto nº 41 4º 28005 Madrid (Madrid)	144,00	3 dormitorios y 1 baños	3.118,00	Particular
5. Calle Bailén nº 20 1º 28005 Madrid (Madrid)	180,00	3 dormitorios y 2 baños	4.622,00	Particular
6. Ronda Segovia nº 40 1º 28005 Madrid (Madrid)	130,00	4 dormitorios y 2 baños	4.130,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 17,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 3.900,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 5,23%.

4. Valoración

Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	5,23%
Yield de salida	6,73%
Tasa de capitalización	5,50%

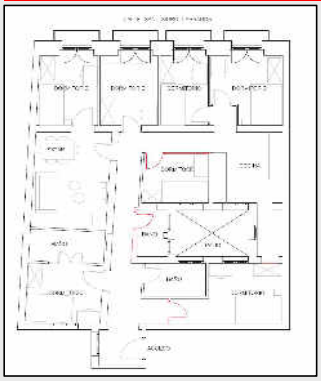
Renta netas consideradas

Periodo anual 1	41.023,97 €
Periodo anual 2	42.254,69 €
Periodo anual 3	43.522,33 €
Periodo anual 4	44.828,00 €
Periodo anual 5	46.172,84 €
Periodo anual 6	47.558,02 €
Periodo anual 7	48.984,76 €
Periodo anual 8	50.454,31 €
Periodo anual 9	51.967,93 €
Periodo anual 10	53.526,97 €
Valor de desinversión (estimado)	795.257,88 €
VALOR DE MERCADO	**824.964 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 5,23% con lo que resulta una yield de salida del 6,73%.

El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica







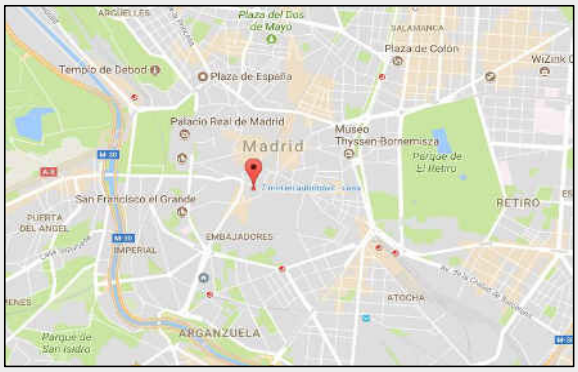
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222603/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

19- Vivienda C/ Colegiata, nº 11, planta 3ª, puerta B de Madrid | **222604/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Colegiata, nº 11, 3º B	**Año de construcción**	1.890
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	0139404VK4703G0011KW	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	274,68
Finca registral	20.900	**Número habitaciones**	9

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle Colegiata nº 11, planta 3ª, puerta B, en el Distrito Centro, Barrio de Embajadores, entre las calles Toledo, Atocha, Ronda de Atocha, Ronda de Valencia y Ronda de Toledo.
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales en algunas calles con comercio de barrio. El nivel de renta es medio/medio-alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de nueve habitaciones con vestíbulo, cocina y estar-comedor y tres baños.
Edificio entre medianeras, de uso característico principal residencial. Cuenta con una planta baja destinada a accesos al edifico y locales comerciales y cuatro plantas altas de viviendas. Fue construido en 1.890, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada enfoscada y pintada.
La vivienda, finca registral nº 20.900 está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 37 de Madrid al tomo 1899, Libro 455, Folio 73 e Inscripción 1ª, y su referencia catastral es 0139404VK4703G0011KW.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, ocho habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Relatores nº 10 2º 28012 Madrid (Madrid)	160,00	3 dormitorios y 2 baños	17,25	Agencia inmobiliaria
2. Plaza Cascorro nº 1 5º 28012 Madrid (Madrid)	111,00	3 dormitorios y 2 baños	19,82	Particular
3. Calle Encomienda nº 4 1º 28012 Madrid (Madrid)	90,00	2 dormitorios y 1 baño	13,33	Agencia inmobiliaria
4. Calle Juanelo nº 21 2º 28012 Madrid (Madrid)	86,00	3 dormitorios y 2 baños	16,86	Agencia inmobiliaria
5. Calle Bolsa nº 3 2º 28012 Madrid (Madrid)	153,00	2 dormitorios y 1 baño	13,72	Agencia inmobiliaria
6. Calle Lechuga nº 5 3º 28012 Madrid (Madrid)	200,00	2 dormitorios y 3 baños	11,00	Particular

Viviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Plaza de Tirso de Molina nº13 2º 28012 Madrid (Madrid)	190,00	4 dormitorios y 2 baños	3.658,00	Agencia inmobiliaria
2. Calle Magdalena nº1 3º 28012 Madrid (Madrid)	204,00	3 dormitorios y 3 baños	5.367,00	Particular
3. Calle Duque de Alba nº15 2º 28012 Madrid (Madrid)	200,00	4 dormitorios y 2 baños	3.250,00	Particular
4. Calle Conde de Romanones nº9 1º 28012 Madrid (Madrid)	240,00	4 dormitorios y 2 baños	3.333,00	Particular
5. Calle San Millán nº3 3º 28012 Madrid (Madrid)	192,00	4 dormitorios y 2 baños	4.818,00	Particular
6. Calle Esparteros nº3 3º 28012 Madrid (Madrid)	213,00	4 dormitorios y 2 baños	4.131,00	Agencia inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 17,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 3.500 €/m².
En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 5,83%.

4. Valoración

Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	5,83%
Yield de salida	7,08%
Tasa de capitalización	5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	55.798,53 €
Periodo anual 2	57.472,49 €
Periodo anual 3	59.196,66 €
Periodo anual 4	60.972,56 €
Periodo anual 5	62.801,74 €
Periodo anual 6	64.685,79 €
Periodo anual 7	66.626,37 €
Periodo anual 8	68.625,16 €
Periodo anual 9	70.683,91 €
Periodo anual 10	72.804,43 €
Valor de desinversión (estimado)	1.028.518,67 €
VALOR DE MERCADO	**1.090.956 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,25 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,25 puntos a 5,83% con lo que resulta una yield de salida del 7,08%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica







Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222604/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

20- Vivienda C/ Bordadores, nº 4, planta 2ª, puerta Derecha de Madrid | **222605/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Bordadores, nº 4, 2º Dcha	**Año de construcción**	1.868
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	0144210VK4704C0007MT	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	122,60
Finca registral	54.135	**Número habitaciones**	5

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle Bordadores nº 4, planta 2ª, puerta decha., en el Distrito Centro, Barrio de Sol, entre las calles Mayor, Bailén, Plaza de Oriente, Cuesta de San Vicente, Gran Vía y Preciados.
Es un distrito administrativo de la ciudad española de Madrid.
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales, con comercio de barrio. Y con un nivel de renta medio-alto/alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de cinco habitaciones con vestíbulo, cocina-comedor y tres baños.
Edificio entre medianeras, de uso cualificado residencial. Cuenta con una planta baja de uso comercial y accesos a las viviendas, planta primera, con dos viviendas, plantas segunda, tercera y cuarta con tres viviendas por planta y planta ático, con cuatro viviendas. Dispone de ascensor. Fue construido en 1.868, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada enfoscada y pintada.
La vivienda, finca registral nº 54.135, está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Madrid, Sección 2ªB, al Tomo 2859 Libro 175 Folio 70 e Inscripción 7ª, y su referencia catastral es 0144210VK4704C0007MT.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, tres habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle de la Sal nº3 2º 28012 Madrid (Madrid)	105,00	3 dormitorios y 1 baño	14,91	Agencia inmobiliaria
2. Calle de las Fuentes nº3 4ºH 28013 Madrid (Madrid)	170,00	2 dormitorios y 3 baños	12,35	Agencia inmobiliaria
3. Calle de las Fuentes nº3 4ºGº 28013 Madrid (Madrid)	161,00	2 dormitorios y 3 baños	14,29	Particular
4. Calle del Espejo nº 13 1º 28013 Madrid (Madrid)	108,00	2 dormitorios y 3 baños	16,67	Particular
5. Plaza de Santiago nº14 4º 28013 Madrid (Madrid)	156,00	2 dormitorios y 3 baños	19,90	Agencia inmobiliaria
6. Plaza San Miguel nº7 4º 28005 Madrid (Madrid)	115,00	3 dormitorios y 2 baños	16,09	Agencia inmobiliaria

Viviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Plaza del Cordón nº3 en 28005 Madrid (Madrid)	189,00	2 dormitorios y 3 baños	4.074,00	Agencia inmobiliaria
2. Calle Esparteros nº3 3º 28012 (Madrid)	213,00	4 dormitorios y 2 baños	4.131,00	Agencia inmobiliaria
3. Calle Cruzada nº3 1º 28013 Madrid (Madrid)	110,00	3 dormitorios y 2 baños	5.454,00	Agencia inmobiliaria
4. Calle del Carmen nº44 28013 Madrid (Madrid)	130,00	4 dormitorios y 1 baño	5.000,00	Particular
5. Calle Toledo nº28 28008 Madrid (Madrid)	110,00	3 dormitorios y 2 baños	4.727,00	Particular
6. Calle de la Bolsa nº14 28012 Madrid (Madrid)	105,00	1 dormitorio y 2 baños	5.238,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 15,00 €/m2/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.200,- €/m2.
En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 4,29%.

4. Valoración

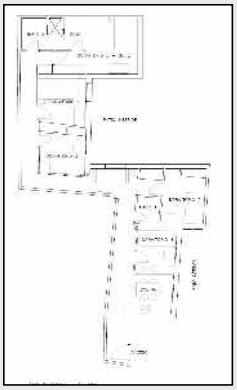
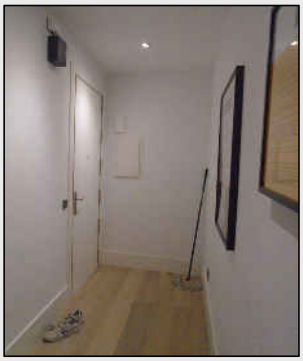
Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	4,29%
Yield de salida	5,79%
Tasa de capitalización	5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	27.710,19 €
Periodo anual 2	28.541,50 €
Periodo anual 3	29.397,74 €
Periodo anual 4	30.279,67 €
Periodo anual 5	31.188,06 €
Periodo anual 6	32.123,71 €
Periodo anual 7	33.087,42 €
Periodo anual 8	34.080,04 €
Periodo anual 9	35.102,44 €
Periodo anual 10	36.155,51 €
Valor de desinversión (estimado)	624.910,12 €
VALOR DE MERCADO	**608.600 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,29% con lo que resulta una yield de salida del 5,79%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica




Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222605/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

21- Vivienda C/ San Bernardo, nº 124, planta 2ª, puerta Izquierda de Madrid | **222606/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ San Bernardo, nº 124, 2º Izda	**Año de construcción**	1.959
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	0361615VK4706A0005YL	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	165,39
Finca registral	17.132	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle San Bernardo nº 124, planta 2ª, puerta Izqda., en el Distrito de Chamberí, Barrio de Trafalgar - la calle San Bernardo es límite entre los barrios de Trafalgar y Arapiles -, entre las calles San Bernardo, Bravo Murillo, Santa Engracia, Sagasta y Carranza.
Es un distrito perteneciente a la ciudad de Madrid (España) y organizado administrativamente en seis barrios (Gaztambide, Arapiles, Trafalgar, Almagro, Ríos Rosas y Vallehermoso). Forma parte de la llamada almendra central de la ciudad.
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales, con comercio de barrio. Y con un nivel de renta medio-alto/alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones con cocina, estar y dos baños.
Edificio entre medianeras, de uso cualificado residencial; que consta de dos puertas simétricas Nº 122 y 124. Consta de una planta sótano, una planta baja destinada a acceso y a local comercial, y ocho plantas superiores destinadas a viviendas con dos viviendas por planta. Fue construido en 1959, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; cubierta plana; y, fachada aplacada en piedra.
La vivienda, finca registral nº 17.132, está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 27 de Madrid, al tomo 171, Folio 49 e Inscripción 1ª del Registro de la Propiedad nº 27 de Madrid, y su referencia catastral es 0361615VK4706A0005YL.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto y alto, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las seis habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Donoso Cortés nº 47 7º 28015 Madrid (Madrid)	160,00	2 dormitorios y 2 baños	16,87	Particular
2. Calle Guzmán el Bueno nº 91 3º 280015 Madrid (Madrid)	180,00	6 dormitorios y 3 baños	15,55	Particular
3. Calle Guzmán el Bueno nº 73 Entreplanta 28015 Madrid (Ma	141,00	4 dormitorios y 2 baños	13,47	Particular
4. Calle Vallehermoso nº 60 1º 28015 Madrid (Madrid)	130,00	4 dormitorios y 2 baños	16,92	Particular
5. Calle Galileo nº 67 4º 28015 Madrid (Madrid)	125,00	4 dormitorios y 2 baños	15,2	Agencia inmobiliaria
6. Calle Gaztambide nº 50 2º 28015 Madrid (Madrid)	120,00	3 dormitorios y 2 baños	14,16	Particular

Viviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Cea Bermudez nº 28 2º 28003 Madrid (Madrid)	130,00	3 dormitorios y 2 baños	4.077,00	Agencia inmobiliaria
2. Calle Cea Bermudez nº 24 5º 28003 Madrid (Madrid)	137,00	3 dormitorios y 2 baños	4.343,00	Agencia inmobiliaria
3. Calle Cea Bermudez nº 31 1º 28003 Madrid (Madrid)	195,00	5 dormitorios y 2 baños	4.359,00	Particular
4. Avenida de Filipinas nº 42 3º 28003 Madrid (Madrid)	209,00	4 dormitorios y 3 baños	4.760,00	Particular
5. Calle Blasco Garay nº 69 1º 28015 Madrid (Madrid)	182,00	4 dormitorios y 2 baños	3.791,00	Particular
6. Calle de la Aviación Española nº 5 3º 28003 Madrid (Madrid)	118,00	5 dormitorios y 3 baños	3.791,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa alrededor de 13,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 3.800 €/m².
En base a los valores de mercado obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual de 4,11%.

4. Valoración

Metodología Descuento de flujos de caja

Yield incial (mercado) 4,11%
Yield de salida 5,61%

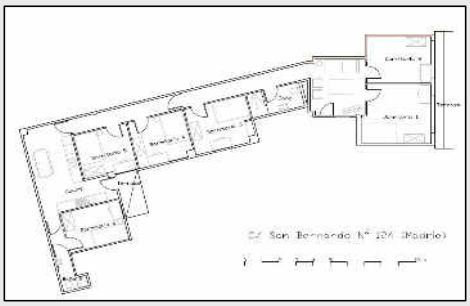
Tasa de capitalización 5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	31.343,00 €
Periodo anual 2	32.283,29 €
Periodo anual 3	33.251,79 €
Periodo anual 4	34.249,34 €
Periodo anual 5	35.276,82 €
Periodo anual 6	36.335,13 €
Periodo anual 7	37.425,18 €
Periodo anual 8	38.547,94 €
Periodo anual 9	39.704,37 €
Periodo anual 10	40.873,33 €
Valor de desinversión (estimado)	729.195,58 €
VALOR DE MERCADO	**701.464 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,50 puntos a 4,11% con lo que resulta una yield de salida del 5,61%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica









Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222606/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

22- Calle Conde de Romanones nº13, planta 1ª, puerta Izq. Madrid. | **222607/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	Calle Conde de Romanones nº13, 1º Izq.	**Año de construcción**	1.905
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	0340413VK4704A0004LU	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	207,31
Finca registral	2.677	**Número habitaciones**	7

Ubicación

La vivienda valorada sita en la calle Conde de Romanones nº 13, planta 1ª, puerta Izqda., en el Distrito Centro, Barrio de Embajadores, entre las calles Toledo, Atocha, Ronda de Atocha, Ronda de Valencia y Ronda de Toledo. El entorno en el que se encuentra nuestro inmueble se caracteriza por ser una zona residencial con comercios en las plantas bajas de los edificios. Y un nivel de renta medio-alto. La vivienda se encuentra en un distrito céntrico de la capital, con una buena red de comunicación y servicios públicos, como la sanidad o educación. En cuanto al comercio, es una zona residencial donde se ha mantenido el comercio tradicional, aunque tambien existen grandes marcas como el corte ingles o zara, en la zona. Tambien hay gran variedad de actividades de ocio debido a que nos encontramos en una zona céntrica de la capital.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de siete habitaciones con vestíbulo, cocina con alacena, comedor, sala de estar-comedor y dos baños.
Edificio residencial plurifamiliar entre medianeras formado por planta sótano destinada a trasteros, planta baja, donde se ubica el acceso principal y los locales comerciales y cinco plantas altas más ático, destinadas a vivienda, con dos unidades por planta.
Fue construido en 1.905, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada enfoscada y pintada.
La vivienda, finca registral nº 2.677, está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 37 de Madrid, al Tomo 1.440 Libro 65 Folio 225 e Inscripción 8ª y su referencia catastral es 0340413VK4704A0004LU.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las siete habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Relatores nº 10 2º 28012 Madrid (Madrid)	160,00	3 dormitorios y 2 baños	17,25	Agencia Inmobiliaria
2. Calle Duque de Rivas nº 3 5º 28012 Madrid (Madrid)	150,00	2 dormitorios y 2 baños	16,67	Particular
3. Calle Valencia nº 22 5º 28012 Madrid (Madrid)	118,00	2 dormitorios y 1 baños	13,56	Agencia Inmobiliaria
4. Calle Valencia nº 4 2º 28012 Madrid (Madrid)	115,00	3 dormitorios y 2 baños	13,91	Agencia Inmobiliaria
5. Calle Bolsa nº 3 2º 28012 Madrid (Madrid)	153,00	2 dormitorios y 1 baños	13,72	Agencia Inmobiliaria
6. Plaza Cascorro nº 1 5º 28012 Madrid (Madrid)	111,00	3 dormitorios y 2 baños	19,82	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Plaza de Tirso de Molina nº13 2º 28012 Madrid (Madrid)	190,00	4 dormitorios y 2 baños	3.658,00	Agencia Inmobiliaria
2. Calle Olivar nº 4 1º 28012 Madrid (Madrid)	113,00	5 dormitorios y 1 baños	3.141,00	Agencia Inmobiliaria
3. Calle Duque de Alba nº15 2º 28012 Madrid (Madrid)	200,00	4 dormitorios y 2 baños	3.250,00	Particular
4. Calle Conde de Romanones nº9 1º 28012 Madrid (Madrid)	140,00	4 dormitorios y 2 baños	3.333,00	Particular
5. Calle Juanelo nº9 2º 28012 Madrid (Madrid)	145,00	4 dormitorios y 2 baños	3.579,00	Particular
6. Calle Esparteros nº3 3º 28012 Madrid (Madrid)	213,00	4 dormitorios y 2 baños	4.131,00	Agencia Inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 16,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 3.400,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 5,65%.

4. Valoración

Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	5,65%
Yield de salida	7,15%
Tasa de capitalización	5,50%

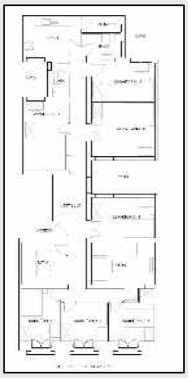
Renta netas consideradas

Periodo anual 1	40.479,56 €
Periodo anual 2	41.693,95 €
Periodo anual 3	42.944,77 €
Periodo anual 4	44.233,11 €
Periodo anual 5	45.560,10 €
Periodo anual 6	46.926,90 €
Periodo anual 7	48.334,71 €
Periodo anual 8	49.784,75 €
Periodo anual 9	51.278,30 €
Periodo anual 10	52.809,63 €
Valor de desinversión (estimado)	738.900,16 €
VALOR DE MERCADO	**787.197 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,50 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,50 puntos a 5,65% con lo que resulta una yield de salida del 7,15%.

El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica







Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222607/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

23- Vivienda C/ Fucar, nº 22, planta 1ª, puerta Derecha de Madrid | **222608/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Fucar, nº 22, 1º Dcha	**Año de construcción**	1.910
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí.
Referencia catastral	1038910VK4713G0003UQ	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	143,55
Finca registral	24.137	**Número habitaciones**	5

Ubicación

La vivienda valorada está situada en la calle Fucar nº 22, planta 1ª, puerta Dcha., en el Distrito Centro, Barrio de Cortes, entre las calles Atocha, Paseo del Prado, calle Alcalá y Puerta del Sol.
Es un distrito administrativo, es la zona más antigua de la ciudad, aloja el edificio del gobierno de la Comunidad de Madrid, en la Puerta del Sol.
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales, con comercio de barrio. Y con un nivel de renta medio-alto/alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de cinco habitaciones con vestíbulo, cocina, sala de estar-comedor y dos baños.
Edificio residencial plurifamiliar entre medianeras formado por planta baja, destinada a local comercial y vivienda y cinco plantas piso, destinadas a vivienda.
Fue construido en 1.910, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada enfoscada y pintada.
La vivienda, finca registral nº 24.137 está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Madrid, al tomo 1836 Libro 1751 Folio 106 e Inscripción 4ª. La referencia catastral es 1038910VK4713G0003UQ.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, las cinco habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Relatores nº 10 2º 28008 Madrid (Madrid)	160,00	3 dormitorios y 2 baños	17,25	Agencia inmobiliaria
2. Calle Zorrilla nº27 4º 28014 Madrid (Madrid)	148,00	3 dormitorios y 2 baños	16,22	Agencia inmobiliaria
3. Calle Amor de Dios nº 4 3º 28014 Madrid (Madrid)	119,00	2 dormitorios y 2 baños	15,12	Agencia inmobiliaria
4. Calle Doctor Mata nº 3 3º 28012 Madrid (Madrid)	113,00	3 dormitorios y 1 baños	17,7	Agencia inmobiliaria
5. Calle Huerta nº 61 2º 28014 Madrid (Madrid)	120,00	2 dormitorios y 2 baños	15	Agencia inmobiliaria
6. Calle Zorrilla nº29 2º 28014 Madrid (Madrid)	100,00	2 dormitorios y 2 baños	18	Agencia inmobiliaria

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Atocha nº 111 1º 28012 Madrid (Madrid)	112,00	2 dormitorios y 2 baños	4.062,00	Agencia inmobiliaria
2. Calle Moratín nº 14 3º 28014 Madrid (Madrid)	120,00	4 dormitorios y 2 baños	4.042,00	Particular
3. Calle Atocha nº 92 1º 28012 Madrid (Madrid)	177,00	3 dormitorios y 3 baños	3.898,00	Agencia inmobiliaria
4. Calle Almadén nº 12 2º 28014 Madrid (Madrid)	152,00	4 dormitorios y 2 baños	3.881,00	Agencia inmobiliaria
5. Calle Prado nº 10 1º 28014 Madrid (Madrid)	115,00	2 dormitorios y 2 baños	4.913,00	Agencia inmobiliaria
6. Calle León nº13 1º 28014 Madrid (Madrid)	135,00	2 dormitorios y 2 baños	5.007,00	Agencia inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 17,50 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.200 €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual de 5,00%.

4. Valoración

Metodología Descuento de flujos de caja

Yield incial (mercado) 5,00%
Yield de salida 6,50%

Tasa de capitalización 5,50%

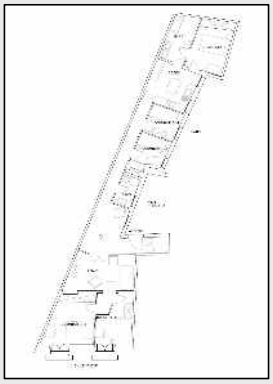
Renta netas consideradas

Periodo anual 1	29.272,00 €
Periodo anual 2	30.150,16 €
Periodo anual 3	31.054,66 €
Periodo anual 4	31.986,30 €
Periodo anual 5	32.945,89 €
Periodo anual 6	33.934,27 €
Periodo anual 7	34.952,30 €
Periodo anual 8	36.000,87 €
Periodo anual 9	37.080,89 €
Periodo anual 10	38.183,24 €
Valor de desinversión (estimado)	587.434,48 €
VALOR DE MERCADO	**600.337 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,50 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,50 puntos a 5,00% con lo que resulta una yield de salida del 6,50%.

El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica






Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222608/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

24- Vivienda C/ Colegiata, nº 9, planta 1ª, puerta Izquierda de Madrid | **222609/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Colegiata, nº 9, 1º Izqda.	**Año de construcción**	1.967
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	0139405VK4703G0004MZ	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	173,92
Finca registral	3/25273	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle Colegiata nº 9, planta 1ª, puerta Izqda., en el Distrito Centro, Barrio de Embajadores, entre las calles Toledo, Atocha, Ronda de Atocha, Ronda de Valencia y Ronda de Toledo. Es un distrito administrativo, es la zona más antigua de la ciudad, aloja el edificio del gobierno de la Comunidad de Madrid, en la Puerta del Sol.
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales en algunas calles con comercio de barrio. El nivel de renta es medio/medio-alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones con vestíbulo, cocina y estar-comedor y dos baños.
Edificio residencial plurifamiliar entre medianeras formado por planta sótano destinada a almacén, planta baja destinada a local comercial, más seis plantas piso, destinadas a vivienda. Fue construido en 1.967, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; Cubierta plana; y, Fachada enfoscada y pintada.
La vivienda, finca registral nº 3/25273, está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 37 de Madrid, al Tomo 1957, Libro 504, Folio 93 e Inscripción 2ª. La referencia catastral es 0139405VK4703G0004MZ.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se destina al hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, cinco habitaciones se encontraban aparentemente ocupadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Relatores nº 10 2º 28012 Madrid (Madrid)	160,00	3 dormitorios y 2 baños	17,25	Agencia inmobiliaria
2. Calle Duque de Rivas nº 3 5º 28012 Madrid (Madrid)	150,00	2 dormitorios y 2 baños	16,67	Particular
3. Calle Valencia nº 22 5º 28012 Madrid (Madrid)	118,00	2 domitorios y 1 baño	13,56	Agencia inmobiliaria
4. Calle Valencia nº 4 2º 28012 Madrid (Madrid)	115,00	3 dormitorios y 2 baños	13,91	Agencia inmobiliaria
5. Calle Bolsa nº 3 2º 28012 Madrid (Madrid)	153,00	2 domitorios y 1 baño	13,72	Agencia inmobiliaria
6. Plaza Cascorro nº 1 5º 28012 Madrid (Madrid)	111,00	3 dormitorios y 2 baños	19,82	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Plaza de Tirso de Molina nº13 2º 28012 Madrid (Madrid)	190,00	4 dormitorios y 2 baños	3.658,00	Agencia inmobiliaria
2. Calle Olivar nº 4 1º 28012 Madrid (Madrid)	113,00	5 dormitorios y 1 baño	3.141,00	Agencia inmobiliaria
3. Calle Duque de Alba nº15 2º 28012 Madrid (Madrid)	200,00	4 dormitorios y 2 baños	3.250,00	Particular
4. Calle Conde de Romanones nº9 1º 28012 Madrid (Madrid)	240,00	4 dormitorios y 2 baños	3.333,00	Particular
5. Calle Juanelo nº9 2º 28012 Madrid (Madrid)	145,00	4 dormitorios y 2 baños	3.579,00	Particular
6. Calle Esparteros nº3 3º 28012 Madrid (Madrid)	213,00	4 dormitorios y 2 baños	4.131,00	Agencia inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 16,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 3,400 €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual de 5,65%.

4. Valoración

Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	5,65%
Yield de salida	7,15%
Tasa de capitalización	5,50%

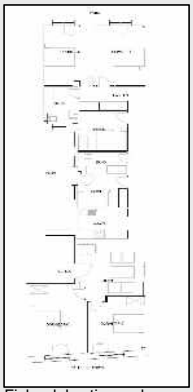
Renta netas consideradas

Periodo anual 1	33.766,38 €
Periodo anual 2	34.779,38 €
Periodo anual 3	35.822,76 €
Periodo anual 4	36.897,44 €
Periodo anual 5	38.004,36 €
Periodo anual 6	39.144,49 €
Periodo anual 7	40.318,83 €
Periodo anual 8	41.528,39 €
Periodo anual 9	42.774,25 €
Periodo anual 10	44.037,95 €
Valor de desinversión (estimado)	616.168,83 €
VALOR DE MERCADO	**656.527 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,50 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,50 puntos a 5,65% con lo que resulta una yield de salida del 7,15%.

El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica







Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.:222609/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

25- Vivienda C/ Joaquín María López, nº 23, planta 2ª, puerta D de Madrid | **222610/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Joaquín María López, nº 23, 2º D	**Año de construcción**	1.970
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí.
Referencia catastral	9767105VK3796H0015XZ	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	158,83
Finca registral	33.217	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle calle Joaquín María López nº 23, planta 2ª, puerta D., en el Distrito de Chamberí, Barrio de Gaztambide, entre las calles Cea Bermúdez, Galileo, Alberto Aguilera, Princesa y Avda. Reyes Católicos.Es un distrito que forma parte de la almendra central, con una situación estratégica en el centro-norte de la ciudad, contando con muy buenas comunicaciones. Cuenta además con numerosos equipamientos educativos, siendo uno de los distritos madrileños que más plazas escolares ofrece. Si bien adolece de una falta de servicios sanitarios de carácter público, es sede de importantes clínicas y centros hospitalarios privados. El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales, con comercio de barrio. Y con un nivel de renta medio-alto/alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones con vestíbulo, cocina, estar y dos baños.
Edificio plurifamiliar, compuesto de planta baja y sótanos que se destinan a comercio, la planta primera puede destinarse a comercio, oficina y residencial y el resto de plantas se destinan al uso residencial. Dispone de escalera de comunicación vertical y dos ascensores. Fue construido en 1.970, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; cubierta plana; y, fachada de ladrillo cara vista.
La vivienda, finca registral nº 33.217, está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 5 de Madrid al Tomo 865 Folio 202 e Inscripción 5ª, y su referencia catastral es 9767105VK3796H0015XZ.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad. El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja. Edificio con ascensor y portero automático. Vivienda exterior. Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se encuentra vacía, acaba de ser reformada para el hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle Donoso Cortés nº 47 7º 28015 Madrid (Madrid)	160,00	2 dormitorios y 2 baños	16,87	Particular
2. Calle Guzmán el Bueno nº 91 3º 280015 Madrid (Madrid)	180,00	6 dormitorios y 3 baños	15,55	Particular
3. Calle Guzmán el Bueno nº 73 Entreplanta 28015 Madrid	141,00	4 dormitorios y 2 baños	13,47	Particular
4. Calle Vallehermoso nº 60 1º 28015 Madrid (Madrid)	130,00	4 dormitorios y 2 baños	16,92	Particular
5. Calle Galileo nº 67 4º 28015 Madrid (Madrid)	125,00	4 dormitorios y 2 baños	15,2	Agencia inmobiliaria
6. Calle Gaztambide nº 50 2º 28015 Madrid (Madrid)	120,00	3 dormitorios y 2 baños	14,16	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Cea Bermudez nº 28 2º 28003 Madrid (Madrid)	130,00	3 dormitorios y 2 baños	4.077,00	Agencia inmobiliaria
2. Calle Cea Bermudez nº 24 5º 28003 Madrid (Madrid)	137,00	3 dormitorios y 2 baños	4.343,00	Agencia inmobiliaria
3. Avenida de Filipinas nº 42 3º 28003 Madrid (Madrid)	195,00	5 dormitorios y 2 baños	4.359,00	Particular
4. Calle Blasco Garay nº 69 1º 28015 Madrid (Madrid)	209,00	4 dormitorios y 3 baños	4.760,00	Particular
5. Calle Blasco Garay nº 69 1º 28015 Madrid (Madrid)	182,00	4 dormitorios y 2 baños	3.761,00	Particular
6. Calle de la Aviación Española nº 5 3º 28003 Madrid (Madrid)	118,00	5 dormitorios y 3 baños	3.791,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 14,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.000 €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual de 4,20%.

4. Valoración

Metodología Descuento de flujos de caja

Yield incial (mercado) 4,20%
Yield de salida 5,70%

Tasa de capitalización 5,50%

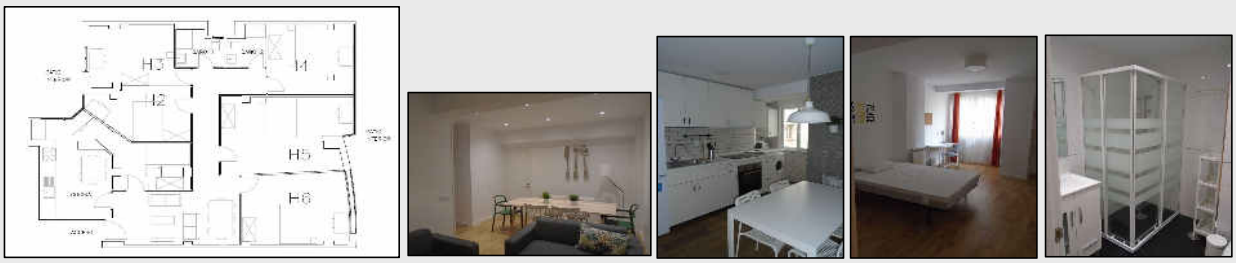
Renta netas consideradas

Periodo anual 1	32.803,62 €
Periodo anual 2	33.787,73 €
Periodo anual 3	34.801,36 €
Periodo anual 4	35.845,40 €
Periodo anual 5	36.920,76 €
Periodo anual 6	38.028,39 €
Periodo anual 7	39.169,24 €
Periodo anual 8	40.344,31 €
Periodo anual 9	41.554,64 €
Periodo anual 10	42.801,28 €
Valor de desinversión (estimado)	750.899,71 €
VALOR DE MERCADO	**726.980 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,20% con lo que resulta una yield de salida del 5,70%.

El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica



Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.:222610/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

26- Vivienda C/ General Moscardo, nº 26, planta 1ª, puerta 3 de Madrid | **222611/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ General Moscardo, nº 26, 1º 3	**Año de construcción**	1.958
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	1183116VK4718C0040SY	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	170,74
Finca registral	79.525	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle General Moscardó nº 26 planta 1ª puerta 3, en el Distrito de Tetúan, Barrio de Cuatro Caminos, entre las calles Paseo de la Castellana, Raimundo Fernández de Villaverde, Bravo Murillo y Avda. del Genera Perón. El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial, con plantas bajas destinadas a locales comerciales, con comercio de barrio. Y con un nivel de renta medio-alto/alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones con cocina abierta con comedor y estar integrado y dos baños.
Edificio entre medianeras, en esquina, de uso cualificado residencial, que consta de sótano, planta baja y ocho plantas altas destinadas a uso residencial. Fue construido en 1958, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; cubierta plana; y, fachada de ladrillo visto.
La vivienda, finca registral nº 79.525, está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de Madrid al Tomo 2834 Libro 2275 Folio 198 e Inscripción 4ª, y su referencia catastral es 1183116VK4718C0040SY.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto y alto, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se encuentra vacía, acaba de ser reformada para el hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1. Calle del Comandante Zorita nº 38 4º 28020 Madrid (Madrid)	140,00	3 dormitorios y 2 baños	12,86	Agencia Inmobiliaria
2. Calle General Moscardó nº 37 1º 28020 Madrid (Madrid)	240,00	4 dormitorios y 4 baños	16,88	Agencia Inmobiliaria
3. Calle Orense nº 10 17º 28020 Madrid (Madrid)	160,00	3 dormitorios y 3 baños	13,13	Particular
4. Calle Infanta Mercedes nº17 3º 28020 Madrid (Madrid)	125,00	4 dormitorios y 2 baños	12	Particular
5. Calle Capitán Haya nº 9 3º 28020 Madrid (Madrid)	209,00	5 dormitorios y 3 baños	11,96	Particular
6. Calle Orense nº 10 7º 28020 Madrid (Madrid)	201,00	2 dormitorios y 3 baños	14,43	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1. Calle Comandante Zorita nº 35 1º 28020 Madrid (Madrid)	136,00	2 dormitorios y 2 baños	3.492,00	Agencia Inmobiliaria
2. Calle Manuel Luna nº1 6º 28020 Madrid (Madrid)	153,00	4 dormitorios y 3 baños	2.960,00	Particular
3. Avenida Presidente Carmona nº 9 3º 28020 Madrid (Madrid)	139,00	4 dormitorios y 2 baños	3.885,00	Particular
4. Calle Orense nº 43 3º 28020 Madrid (Madrid)	236,00	10 dormitorios y 4 baños	3.601,00	Particular
5. Calle Orense nº 8 12º 28020 Madrid (Madrid)	158,00	1 dormitorio y 2 baños	4.303,00	Particular
6. Calle General Ramirez de Madrid nº 14 1º 28020 Madrid (Ma	214,00	7 dormitorios y 3 baños	3.224,00	Particular

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa alrededor de 15,00 €/m²/mes. El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.000 €/m².

En base a los valores de mercado obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual de 4,50%.

4. Valoración

Metodología Descuento de flujos de caja

Yield incial (mercado) 4,50%
Yield de salida 6,00%

Tasa de capitalización 5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	34.498,08 €
Periodo anual 2	35.533,02 €
Periodo anual 3	36.599,01 €
Periodo anual 4	37.696,98 €
Periodo anual 5	38.827,89 €
Periodo anual 6	39.992,73 €
Periodo anual 7	41.192,51 €
Periodo anual 8	42.428,29 €
Periodo anual 9	43.701,14 €
Periodo anual 10	45.012,17 €
Valor de desinversión (estimado)	750.202,83 €
VALOR DE MERCADO	**741.416 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,50% con lo que resulta una yield de salida del 6,00%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica






Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222611/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

27- Vivienda situada en la calle Ferraz nº 69, planta 1ª, puerta Izquierda de Madrid | **222612/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	C/ Ferraz nº 69, planta 1º, puerta Izquierda	**Año de construcción**	1.940
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	8760502VK3786B0007RR	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	146,45
Finca registral	38.430	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle Ferraz nº 69, planta 1ª puerta Izqda., en el Distrito de Moncloa-Aravaca, Barrio de Argüelles, entre las calles Paseo de Pintor Rosales, Paseo Moret, Princesa, Cuesta de San Vicente y Ferraz.
El entorno inmediato se caracteriza por ser residencial y terciario con plantas bajas destinadas a locales comerciales y/o oficinas. Y con un nivel de renta medio-alto/alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones con cocina abierta con comedor y estar integrado y dos baños.
Edificio entre medianeras, de uso cualificado residencial, que consta de planta baja y seis plantas altas de viviendas. Las viviendas disponen de acceso principal y de servicio. Fue construido en 1940, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; cubierta plana; y, fachada de ladrillo visto con zonas enfoscadas y pintadas.
La finca valorada es la finca registral nº 38.430, inscrita en el Registro de la Propiedad nº25 de Madrid, al tomo 3406, libro 3406, folio 59, Inscripción 4ª. La referencia catastral es 8760502VK3786B0007RR.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto y alto, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se encuentra vacía, se está reformando para su uso como alojamiento de estudiantes en régimen de arrendamiento, determinando el valor de mercado en el supuesto de que las obras estuvieran terminadas.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1.Calle Pintor Rosales nº42 2º 28008 Madrid (Madrid)	201,00	4 dormitorios y 3 baños	15,42	Agencia inmobiliaria
2.Paseo del Pintor Rosales nº 38 2º 28008 Madrid (Madrid)	210,00	4 dormitorios y 3 baños	15,24	Particular
3.Calle Ferraz nº 44 5º 28008 Madrid (Madrid)	169,00	3 dormitorios y 3 baños	13,01	Agencia inmobiliaria
4.Calle Quintana nº 19 2º 28008 Madrid (Madrid)	190,00	3 dormitorios y 3 baños	12,11	Particular
5.Calle Princesa nº 43 2º 28008 Madrid (Madrid)	245,00	4 dormitorios y 3 baños	12,04	Agencia inmobiliaria
6.Calle Martín de los Heros nº63 4º 28015 Madrid (Madrid)	178,00	4 dormitorios y 2 baños	11,24	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1.Calle Ventura Rodríguez nº11 1º 28008 Madrid (Madrid)	241,00	4 dormitorios y 5 baños	3.526,00	Particular
2.Calle Rey Francisco nº10 1º 28008 (Madrid)	204,00	5 dormitorios y 2 baños	3.675,00	Agencia inmobiliaria
3.Calle Luisa Fernanda nº7 2º 28008 Madrid (Madrid)	237,00	4 dormitorios y 2 baños	4.135,00	Particular
4.Calle Quintana nº25 6º 28008 Madrid (Madrid)	180,00	4 dormitorios y 3 baños	4.166,00	Particular
5.Calle Juan Álvarez Mendizábal nº32 1º 28008 Madrid (Madrid	213,00	4 dormitorios y 4 baños	4.225,00	Agencia inmobiliaria
6.Calle Rey Francisco nº7 5º 28008 Madrid (Madrid)	153,00	3 dormitorios y 2 baños	4.575,00	Agencia inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 16,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.150,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 4,63%.

4. Valoración

Metodología Descuento de flujos de caja

Yield incial (mercado) 4,63%
Yield de salida 6,13%

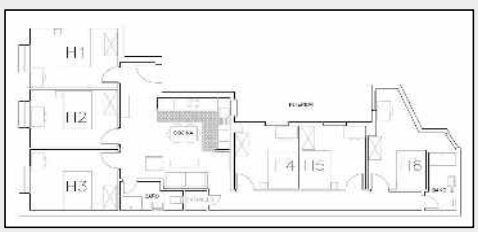
Tasa de capitalización 5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	35.597,90 €
Periodo anual 2	36.665,84 €
Periodo anual 3	37.765,81 €
Periodo anual 4	38.898,79 €
Periodo anual 5	40.065,75 €
Periodo anual 6	41.267,72 €
Periodo anual 7	42.505,75 €
Periodo anual 8	43.780,93 €
Periodo anual 9	45.094,35 €
Periodo anual 10	46.447,19 €
Valor de desinversión (estimado)	758.134,98
VALOR DE MERCADO	**755.695 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,63% con lo que resulta una yield de salida del 6,13%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica









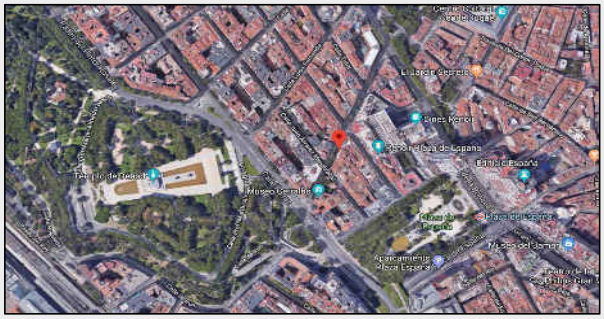
Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222612/18

VALORACIÓN DE INMUEBLE | **Ref. GRUPO TASVALOR**

28- Vivienda situada en la calle Ventura Rodríguez nº 11, planta 1ª, puerta izquierda de Madrid | **222613/18**

1. Descripción





Inmueble	Vivienda (piso)	**Fecha de valoración**	22.02.2018
Dirección	Calle Ventura Rodríguez nº 11, planta 1ª, puerta izquierda	**Año de construcción**	1.955
Municipio (Provincia)	Madrid (Madrid)	**Ascensor**	Sí
Referencia catastral	9552416VK3795D0016JG	**Superficie Inmueble (m²ccc)**	190,82
Finca registral	10.423	**Número habitaciones**	6

Ubicación

La vivienda a valorar está situada en la calle Ventura Rodríguez nº 11, planta 1ª, puerta Izqda., en el Distrito de Moncloa-Aravaca, Barrio de Argüelles, entre las calles Paseo de Pintor Rosales, Paseo Moret, Princesa, Cuesta de San Vicente y Ferraz.
El entorno inmediato se caracteriza por ser de uso residencial y de oficinas, con plantas bajas destinadas a locales comerciales y/o oficinas. El nivel de renta medio-alto/alto.
Respecto al transporte público, la zona se encuentra muy bien comunicada mediante la red de Metro de Madrid y son varias las líneas urbanas e interurbanas que prestan servicio.

Descripción

Se valora una vivienda destinada al hospedaje de estudiantes que dispone de seis habitaciones (dos tipo suite) con cocina, estar y cuatro baños y aseo. Dispone del trastero nº 2, como anejo.
Edificio entre medianeras, de uso cualificado residencial, que consta de planta sótano, planta baja y siete plantas altas de viviendas. Las viviendas disponen de acceso principal y de servicio. Fue construido en 1955, posteriormente se han realizado obras de mantenimiento y/o rehabilitación. Los elementos fundamentales del edificio son estructura mixta con forjados unidireccionales; cubierta plana; y, fachada de ladrillo visto con zonas enfoscadas y pintadas.
La vivienda, finca registral nº 10.423, está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 25 de Madrid, al tomo 3493, libro 3439, folio 19, inscripción 15ª. La referencia catastral es 9552416VK3795D0016JG.

Ventajas

Está ubicado en un barrio céntrico, de nivel de renta medio-alto y alto, con todos los servicios y excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
El tramo de calle es netamente residencial con comercio para abastecimiento del barrio en planta baja.
Edificio con ascensor y portero automático.
Vivienda exterior.
Acceso próximo a metro y autobuses urbanos.

Desventajas

No se han encontrado.

2. Situación Ocupación

La vivienda se encuentra vacía, acaba de ser reformada para el hospedaje de estudiantes en régimen de arrendamiento. En el momento de la visita, una de las habitaciones se encontraba aparentemente ocupada.

3. Estudio de Mercado

Viviendas en alquiler

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²/mes	Otros
1.Calle Pintor Rosales nº42 2º 28008 Madrid (Madrid)	201,00	4 dormitorios y 3 baños	15,42	Agencia inmobiliaria
2.Paseo del Pintor Rosales nº 38 2º 28008 Madrid (Madrid)	210,00	4 dormitorios y 3 baños	15,24	Particular
3.Calle Ferraz nº 44 5º 28008 Madrid (Madrid)	169,00	3 dormitorios y 3 baños	13,01	Agencia inmobiliaria
4.Calle Quintana nº 19 2º 28008 Madrid (Madrid)	190,00	3 dormitorios y 3 baños	12,11	Particular
5.Calle Princesa nº 43 2º 28008 Madrid (Madrid)	245,00	4 dormitorios y 3 baños	12,04	Agencia inmobiliaria
6.Calle Martín de los Heros nº63 4º 28015 Madrid (Madrid)	178,00	4 dormitorios y 2 baños	11,24	Particular

Vviendas en venta

Dirección	Superficie (m²)	Tipo	Precio €/m²	Otros
1.Calle Ventura Rodríguez nº11 1º 28008 Madrid (Madrid)	241,00	4 dormitorios y 5 baños	3.526,00	Particular
2.Calle Rey Francisco nº10 1º 28008 (Madrid)	204,00	5 dormitorios y 2 baños	3.675,00	Agencia inmobiliaria
3.Calle Luisa Fernanda nº7 2º 28008 Madrid (Madrid)	237,00	4 dormitorios y 2 baños	4.135,00	Particular
4.Calle Quintana nº25 6º 28008 Madrid (Madrid)	180,00	4 dormitorios y 3 baños	4.166,00	Particular
5.Calle Juan Álvarez Mendizábal nº32 1º 28008 Madrid (Madrid	213,00	4 dormitorios y 4 baños	4.225,00	Agencia inmobiliaria
6.Calle Rey Francisco nº7 5º 28008 Madrid (Madrid)	153,00	3 dormitorios y 2 baños	4.575,00	Agencia inmobiliaria

Comentarios Estudio de Mercado

El valor unitario de mercado de alquiler homogeneizado se sitúa en 15,00 €/m²/mes.
El valor unitario de mercado de venta homogeneizado se sitúa en 4.050,- €/m².

En base a los valores obtenidos según los estudios de mercado de viviendas en alquiler y en venta, se obtiene una yield actual del 4,44%.

4. Valoración

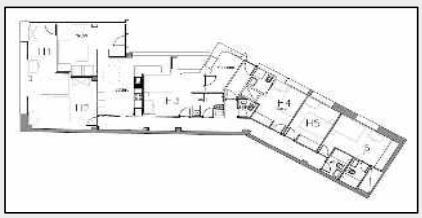
Metodología	Descuento de flujos de caja
Yield incial (mercado)	4,44%
Yield de salida	5,94%
Tasa de capitalización	5,50%

Renta netas consideradas

Periodo anual 1	46.015,50 €
Periodo anual 2	47.395,97 €
Periodo anual 3	48.817,84 €
Periodo anual 4	50.282,38 €
Periodo anual 5	51.790,85 €
Periodo anual 6	53.344,58 €
Periodo anual 7	54.944,91 €
Periodo anual 8	56.593,26 €
Periodo anual 9	58.291,06 €
Periodo anual 10	60.039,79 €
Valor de desinversión (estimado)	1.010.015,17 €
VALOR DE MERCADO	**994.418 €**

El cálculo del valor de mercado del inmueble por descuento de flujos de caja, se ha realizado tomando como base la renta esperada para la primera anualidad aportada por el solicitante. En las siguientes anualidades se considera para los ingresos un incremento anual del 3% en el mes de Septiembre, y para los gastos los importes previstos aportados por el solicitante.
El período de cálculo considerado es de 10 años.
El valor de desinversión del inmueble al final del periodo de tiempo considerado (10 años) se ha determinado capitalizando la renta neta de la última anualidad a una yield de salida de 1,5 puntos por encima de la yield de entrada, esto es, sumando 1,5 puntos a 4,44% con lo que resulta una yield de salida del 5,94%.
El tipo de actualización adoptado para el descuento de flujos de caja es del 5,5%.

4. Documentación gráfica







Ficha del activo en base a la valoración RICS N/Ref.: 222613/18

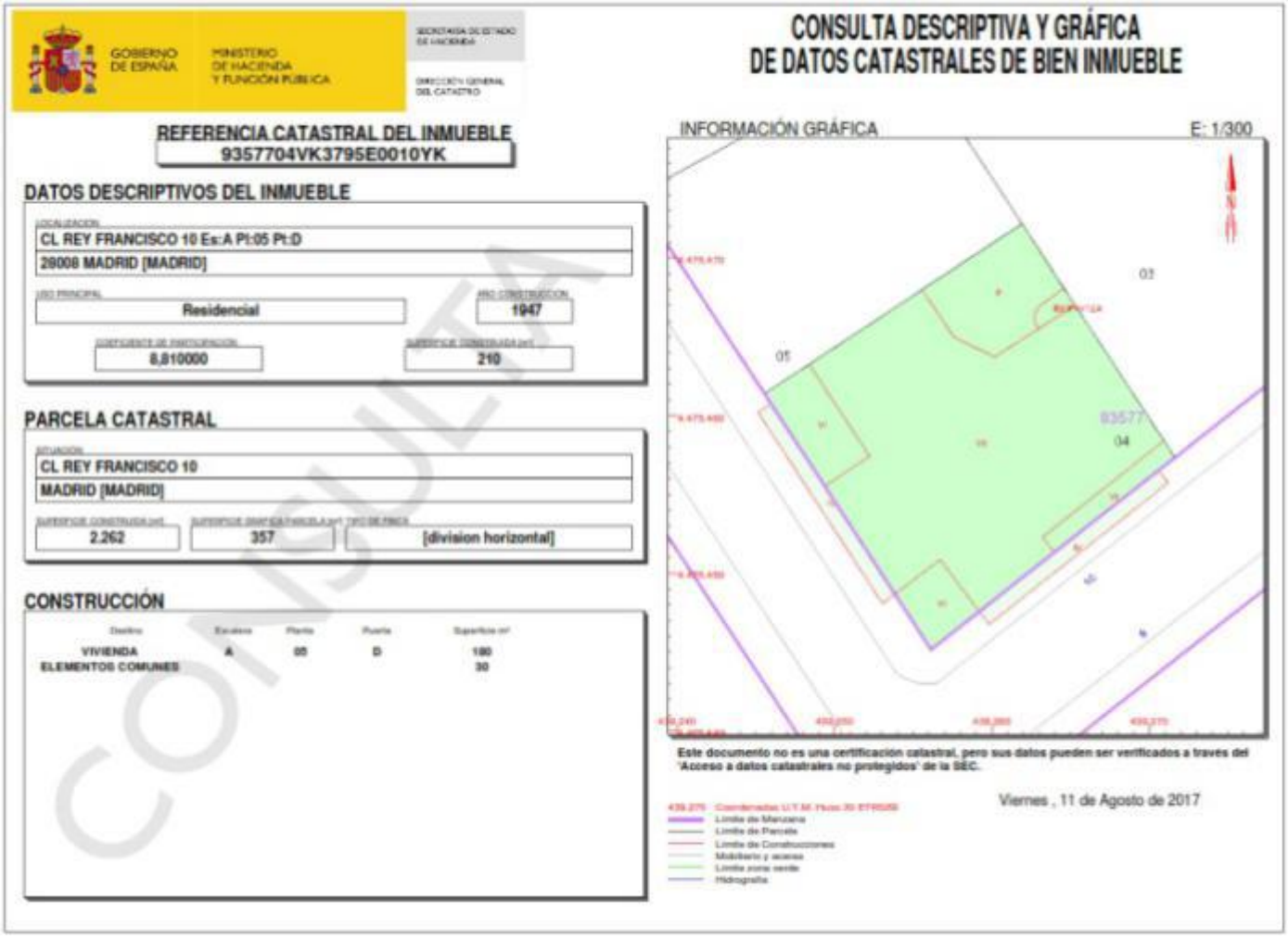
3. VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS

Se adjuntan Fichas de Valoración de las 28 viviendas.

4. APÉNDICES

APÉNDICE I - Fichas de Catastro

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
1	222586/18	Calle Rey Francisco nº 10, planta 5ª, Derecha	9357704VK3795E0010YK



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9357704VK3795E0010YK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL REY FRANCISCO 10 Es:A Pl:05 Pt:D
28008 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1947
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 8,810000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 210

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL REY FRANCISCO 10
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.262
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 357
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	A	05	D	180
ELEMENTOS COMUNES				30

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/300

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes , 11 de Agosto de 2017

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
2	222587/18	Ronda de Valencia nº 8, planta 2ª, Izquierda	0632412VK4703D0027QA

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0632412VK4703D0027QA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
RD VALENCIA 8 Pl:02 Pt:I
28012 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1970
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 1,299000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 141

PARCELA CATASTRAL

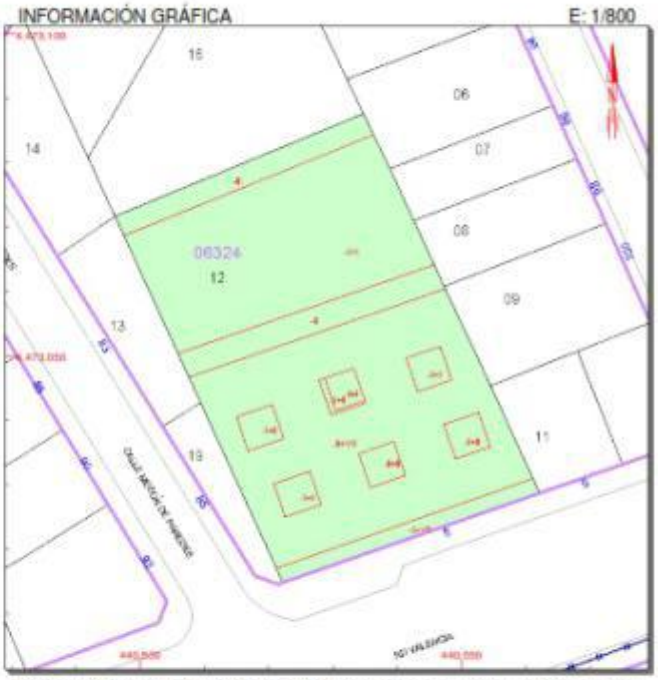
SITUACIÓN
RD VALENCIA 8
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 16.883
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 2.677
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		02	I	127
ELEMENTOS COMUNES				14

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 13 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
3	222588/18	Calle Aviación Española nº 12, planta 2ª, puerta B	9671119VK3797B0069SM

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9671119VK3797B0069SM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL AVIACION ESPAÑOLA 12 Es:3 Pl:02 Pt:B
28003 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1958
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 0,310000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 172

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL ANDRES MELLADO 106
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 55.478
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 9.034
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	3	02	B	140
ELEMENTOS COMUNES				32

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1500



Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Sábado , 25 de Marzo de 2017

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
4	222589/18	Calle Vallehermoso nº 69, planta 1ª, puerta D	9968912VK3796H0010TH

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9968912VK3796H0010TH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
CL VALLEHERMOSO 69 Pl:01 Pt:D			
28015 MADRID [MADRID]			
USO PRINCIPAL		AÑO CONSTRUCCIÓN	
Residencial		1945	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	
4,474800		192	

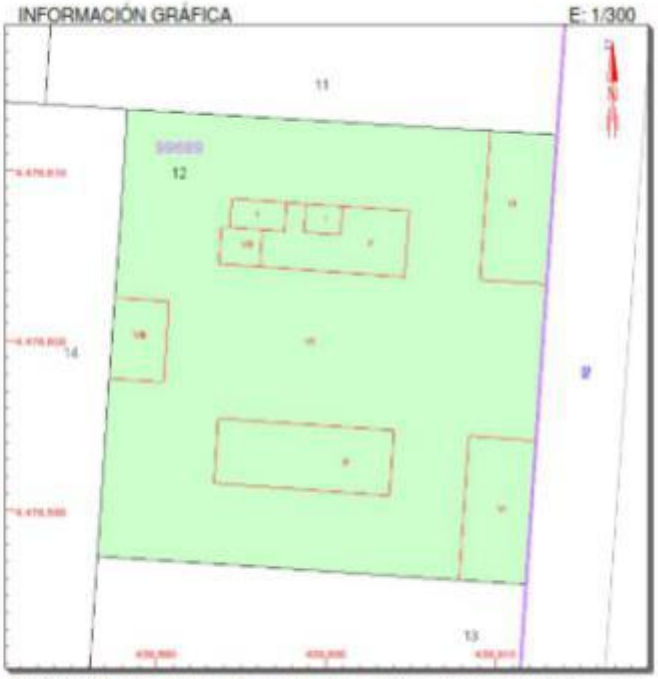
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL VALLEHERMOSO 69		
MADRID [MADRID]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
4.105	656	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		01	D	175
ELEMENTOS COMUNES				17

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/300



Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a traves del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

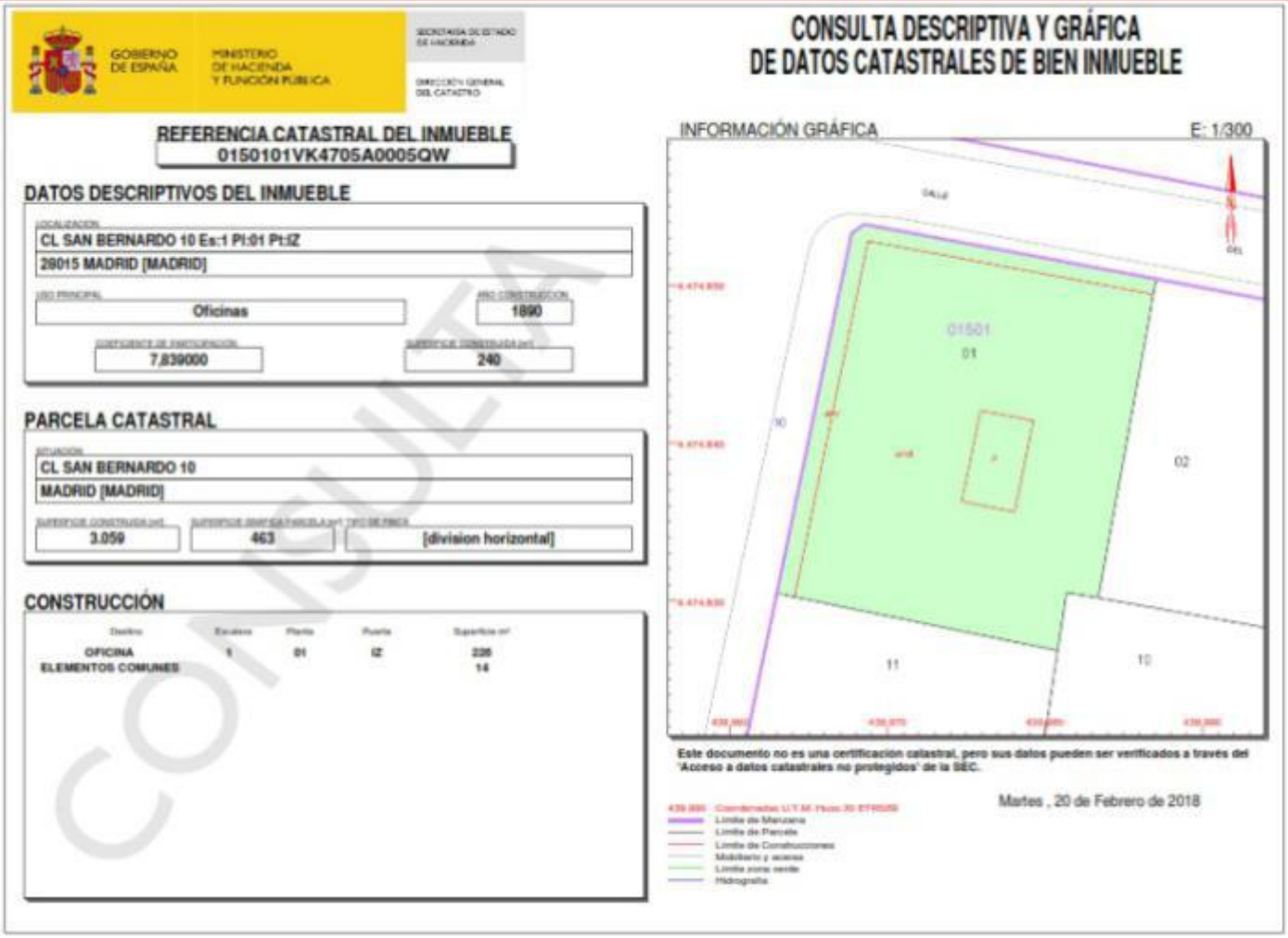
Martes , 20 de Febrero de 2018

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
5	222590/18	Calle San Bernardo nº 10, planta 1ª, puerta izda.	0150101VK4705A0005QW



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0150101VK4705A0005QW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SAN BERNARDO 10 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
28015 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Oficinas
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1890
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 7,839000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 240

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SAN BERNARDO 10
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.059
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 463
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie (m²)
OFICINA	1	01	IZ	226
ELEMENTOS COMUNES				14

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/300

Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

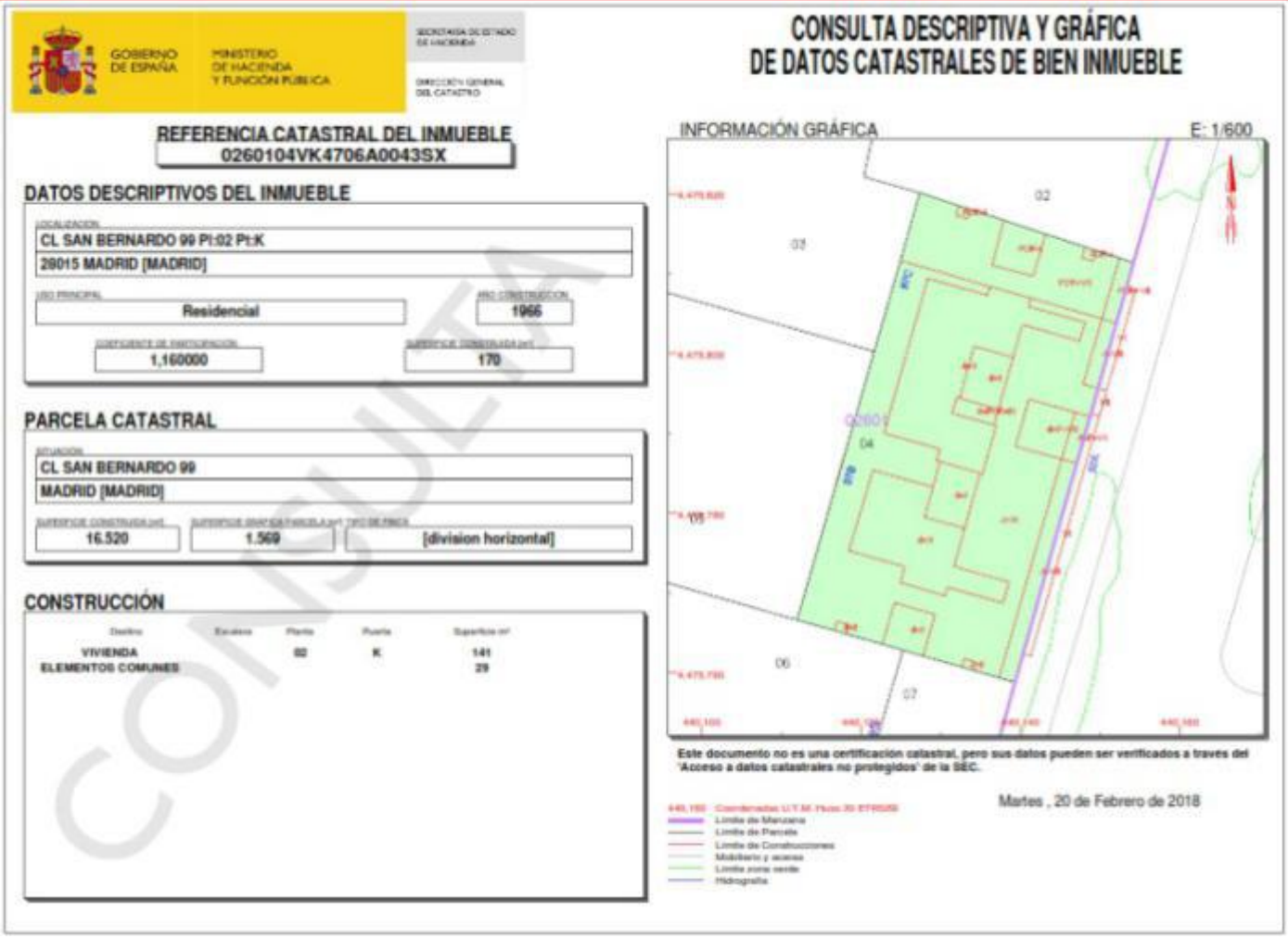
Martes , 20 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
6	222591/18	Calle San Bernardo nº 97-99, esc. Decha., planta 2ª, puerta K	0260104VK4706A0043SX



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0260104VK4706A0043SX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SAN BERNARDO 99 Pl:02 Pt:K
28015 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1966
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 1,160000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 170

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SAN BERNARDO 99
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 16.520
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1.569
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie (m²)
VIVIENDA		02	K	141
ELEMENTOS COMUNES				29

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

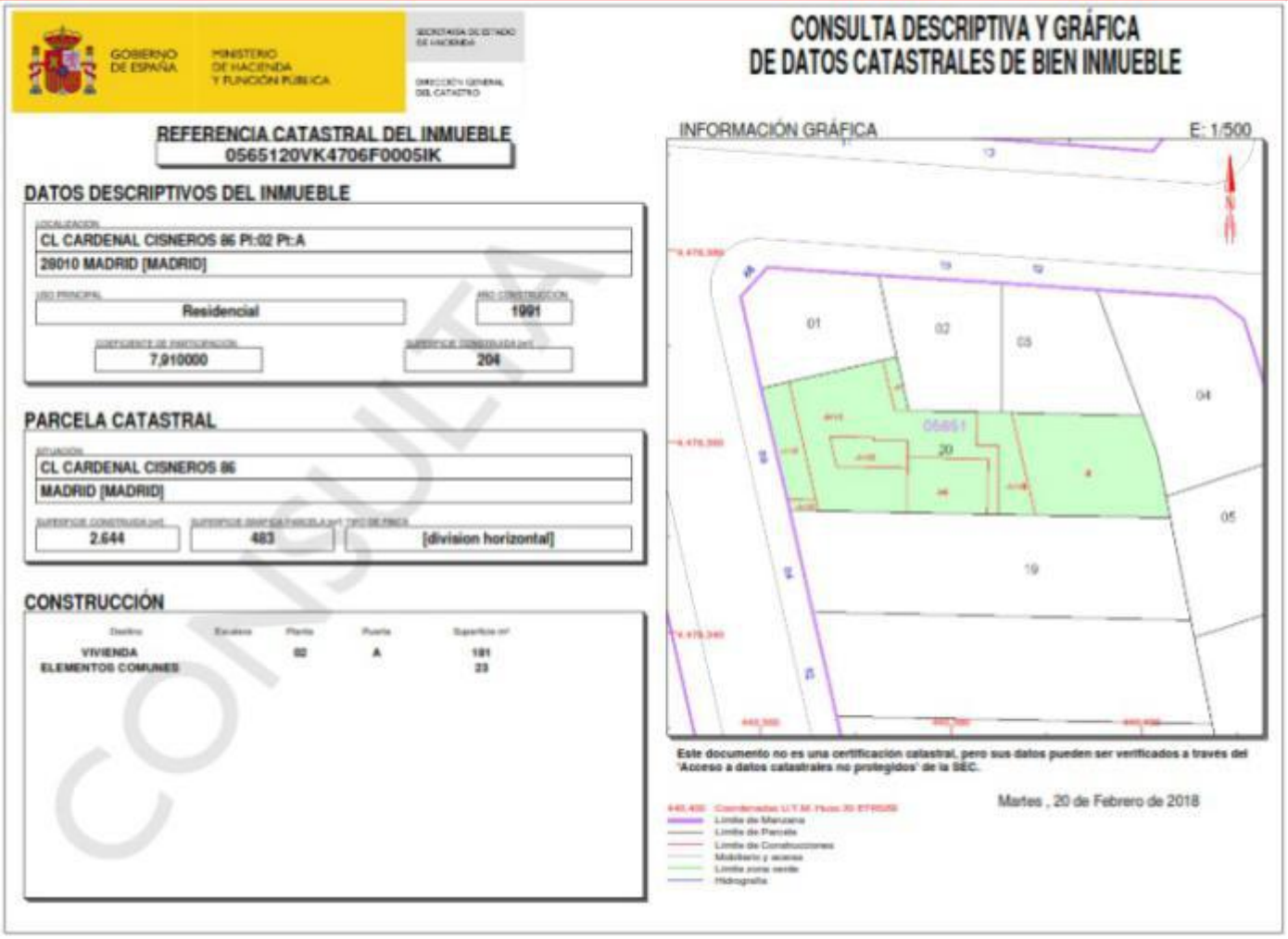
Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a traves del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 20 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
7	222592/18	Calle Cardenal Cisneros nº 86, planta 2ª, puerta A	0565120VK4706F0005IK



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0565120VK4706F0005IK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL CARDENAL CISNEROS 86 Pl:02 Pt:A
28010 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1991
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 7,910000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 204

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL CARDENAL CISNEROS 86
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.644
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 483
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		02	A	181
ELEMENTOS COMUNES				23

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

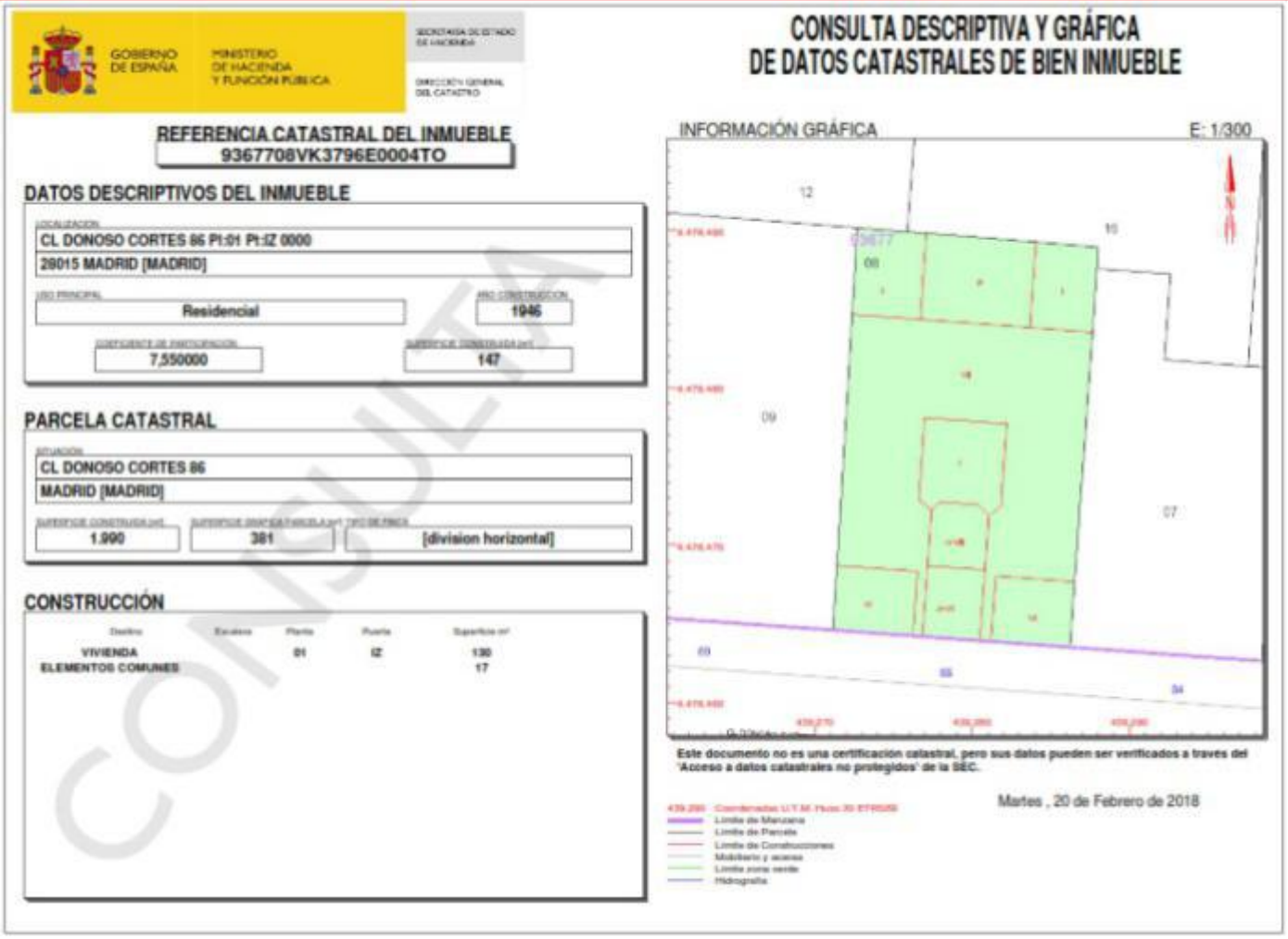
Martes , 20 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
8	222593/18	Calle Donoso Cortés nº 86, planta 1ª, puerta izda.	9367708VK3796E0004TO



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9367708VK3796E0004TO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL DONOSO CORTES 86 Pl:01 Pt:IZ 0000
28015 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1946
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 7,550000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 147

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL DONOSO CORTES 86
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.990
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 381
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		01	IZ	130
ELEMENTOS COMUNES				17

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/300

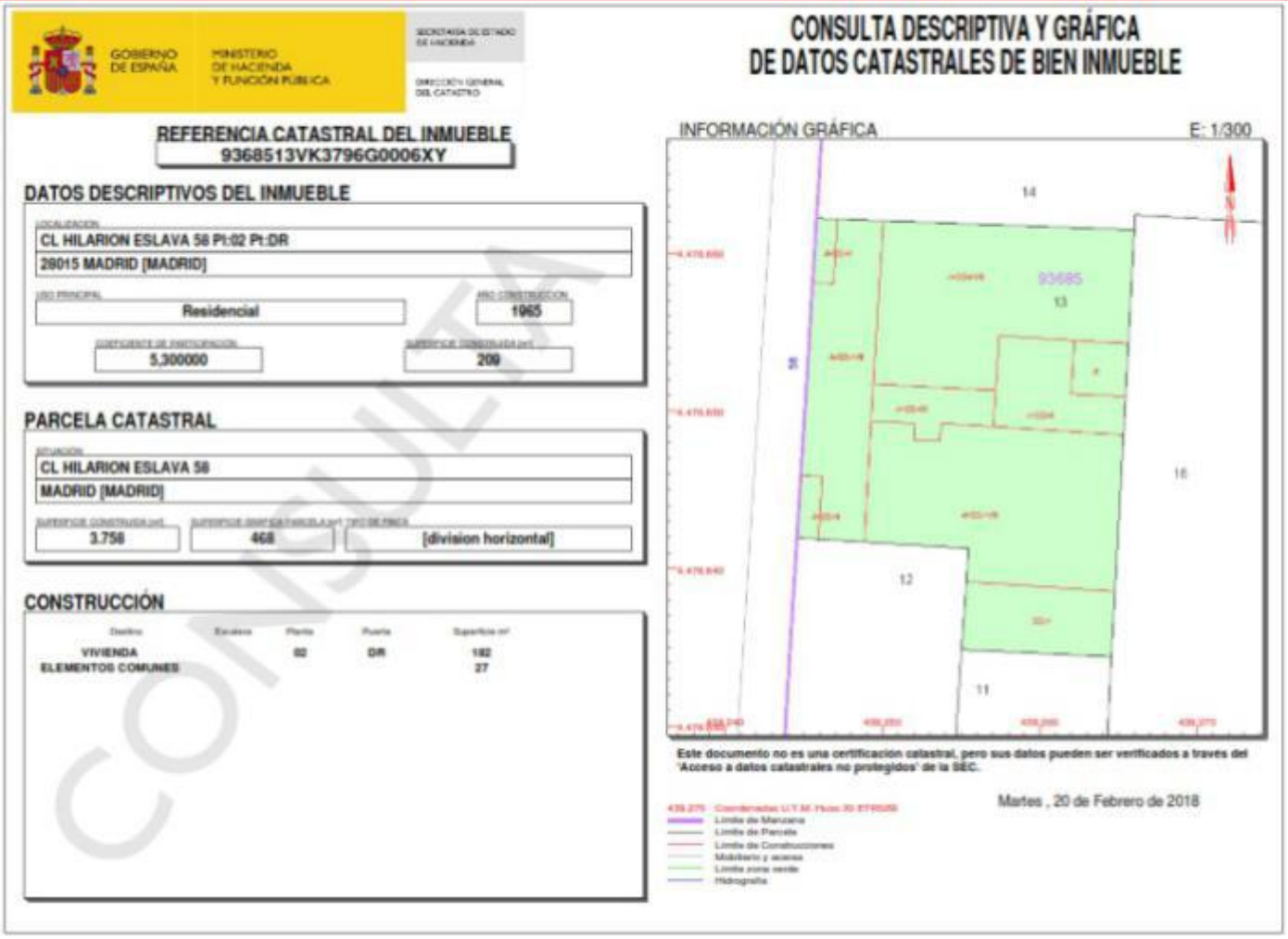
Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a traves del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 20 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
9	222594/18	Calle Hilarión Eslava nº 58, planta 2ª, puerta decha.	9368513VK3796G0006XY



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9368513VK3796G0006XY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL HILARION ESLAVA 58 Pl:02 Pt:DR
28015 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1965
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 5,300000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 209

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL HILARION ESLAVA 58
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.758
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 468
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		02	DR	182
ELEMENTOS COMUNES				27

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/300

Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a traves del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

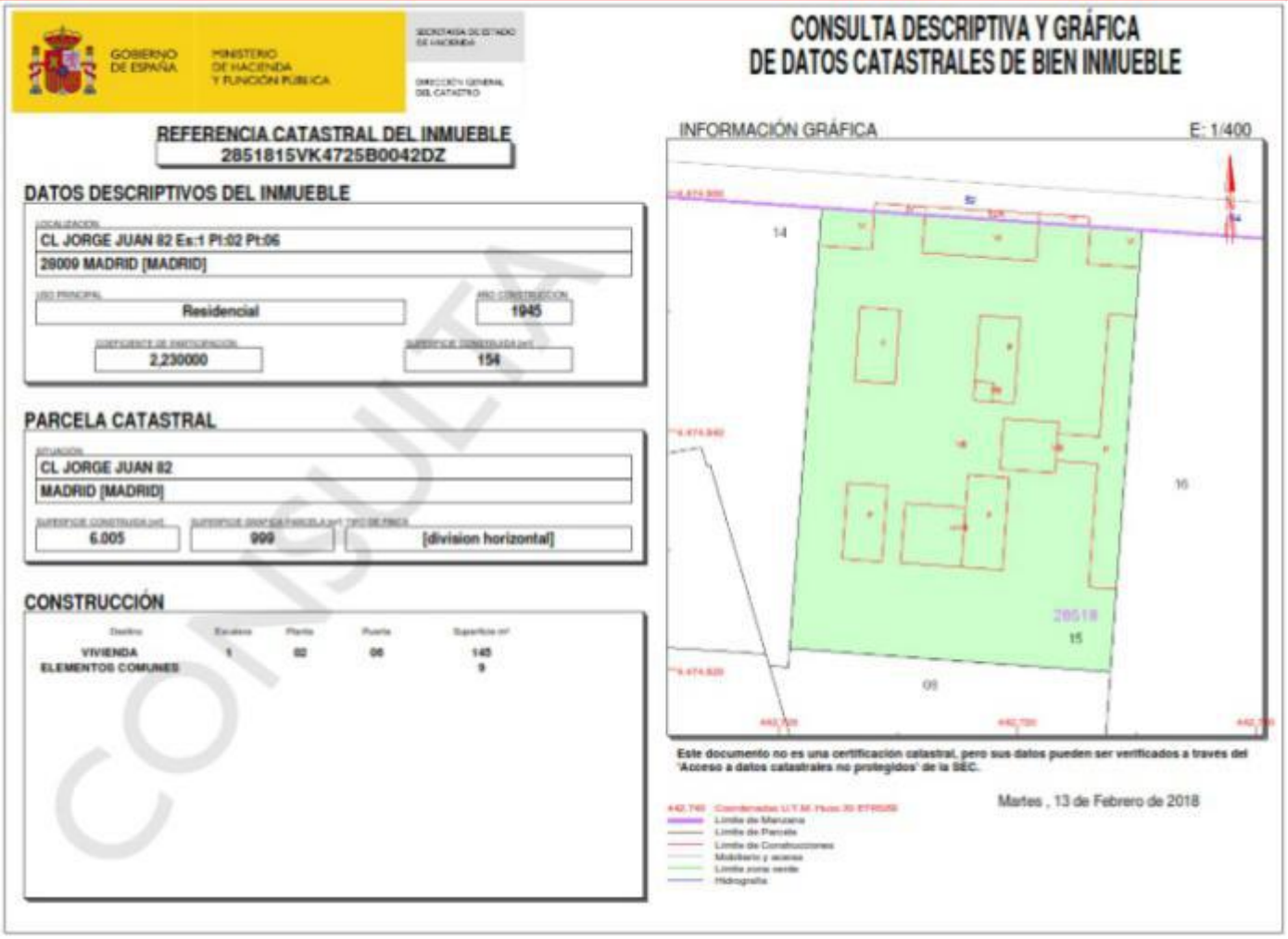
Martes , 20 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
10	222595/18	Calle Jorge Juan nº 82, planta 2ª, puerta 6	2851815VK4725B0042DZ



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2851815VK4725B0042DZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

CL JORGE JUAN 82 Es:1 Pl:02 Pt:06
28009 MADRID [MADRID]

Residencial | 1945 | 2,230000 | 154

PARCELA CATASTRAL

CL JORGE JUAN 82
MADRID [MADRID]

6.005 | 999 | [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	02	06	145
ELEMENTOS COMUNES				9

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/400

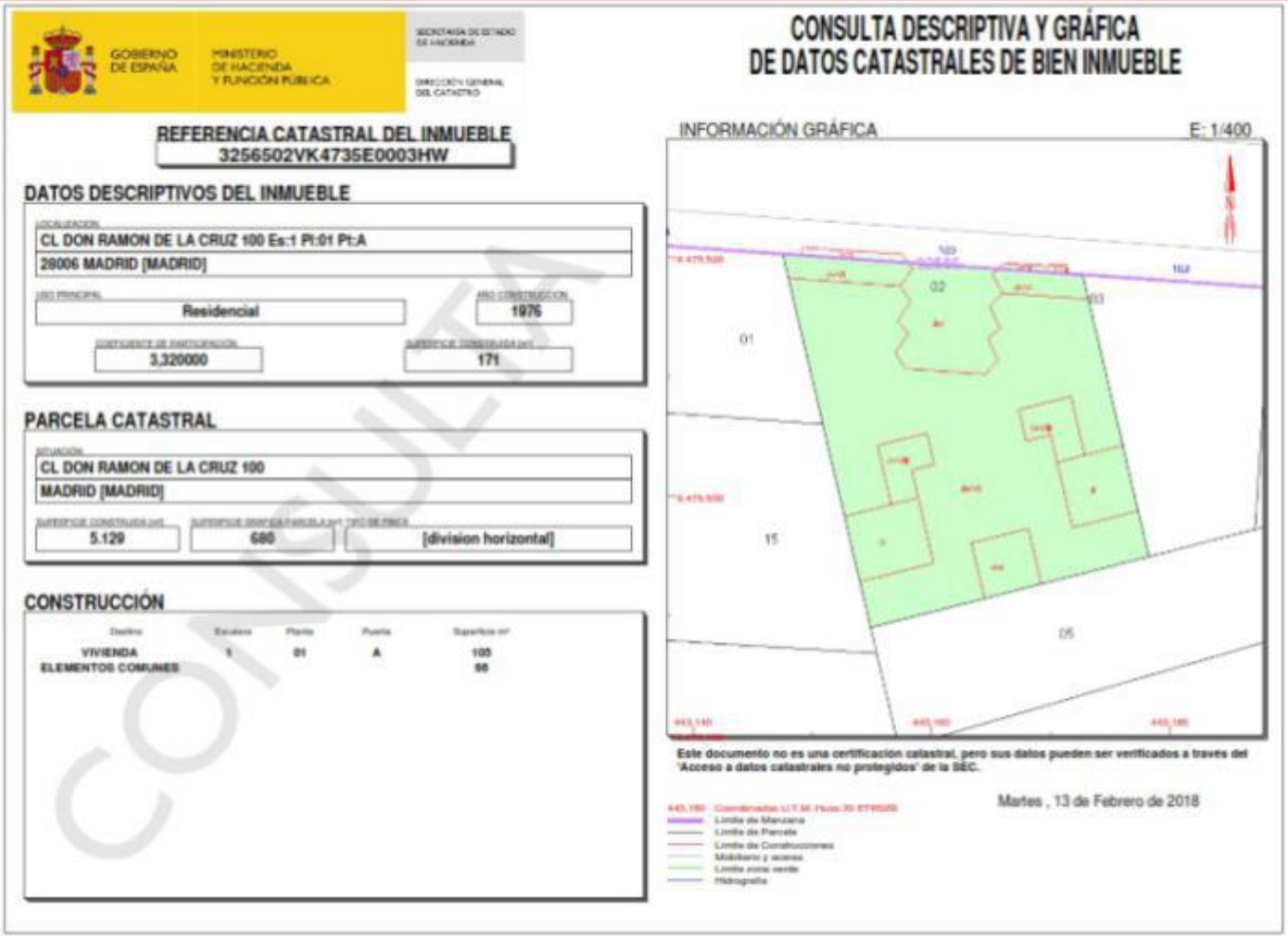
Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a traves del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 13 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
11	222596/18	Calle Don Ramón de la Cruz nº 100, planta 1ª, puerta A	3256502VK4735E0003HW



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3256502VK4735E0003HW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL DON RAMON DE LA CRUZ 100 Es:1 Pl:01 Pt:A
28006 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1976
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 3,320000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 171

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL DON RAMON DE LA CRUZ 100
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 5.129
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 680
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	01	A	105
ELEMENTOS COMUNES				66

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/400

Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a traves del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

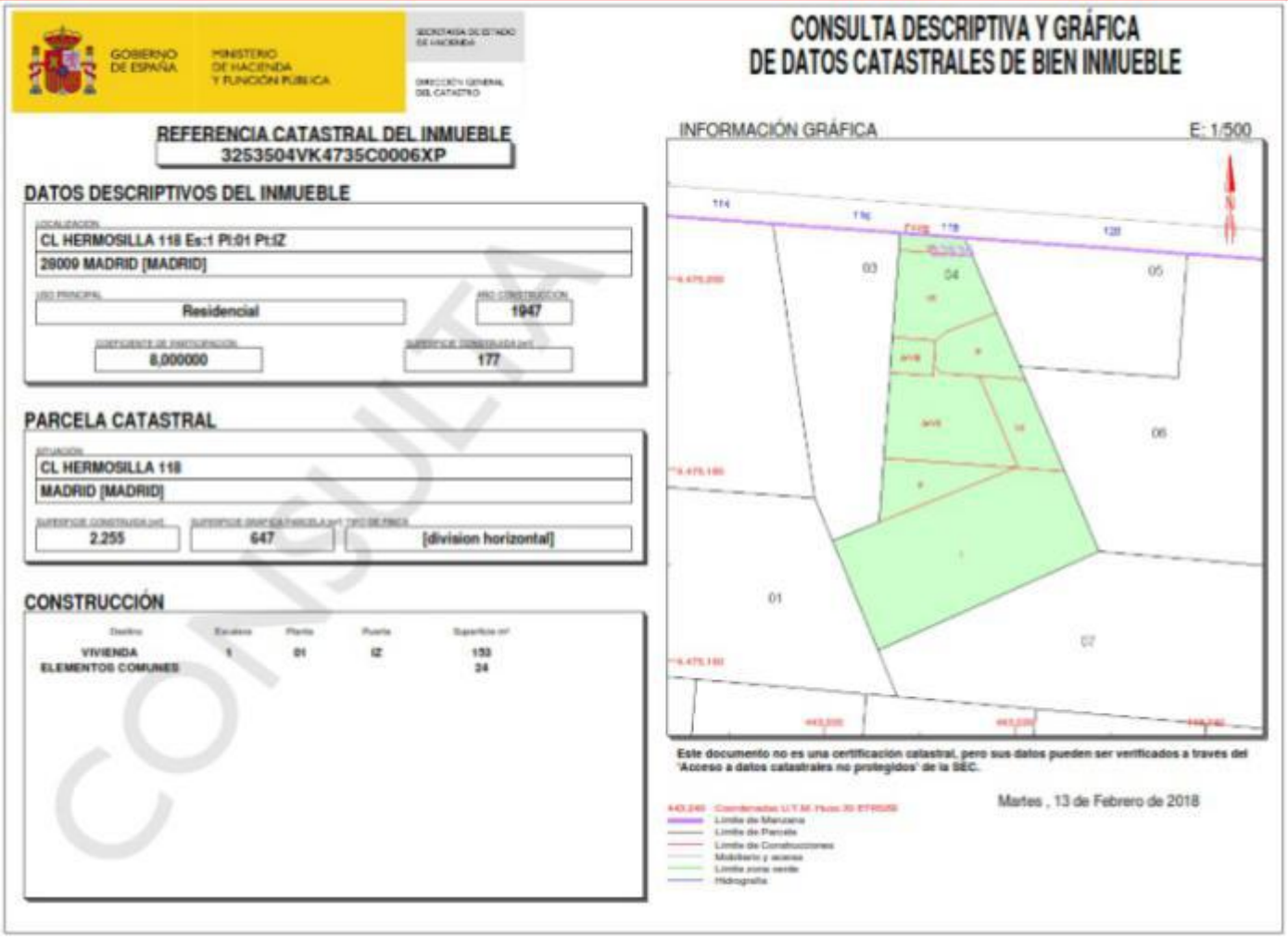
Martes , 13 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
12	222597/18	Calle Hermosilla nº 118, planta 1ª, puerta izda.	3253504VK4735C0006XP



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3253504VK4735C0006XP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL HERMOSILLA 118 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
28009 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1947
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 8,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 177

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL HERMOSILLA 118
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.255
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 647
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	01	IZ	153
ELEMENTOS COMUNES				24

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a traves del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

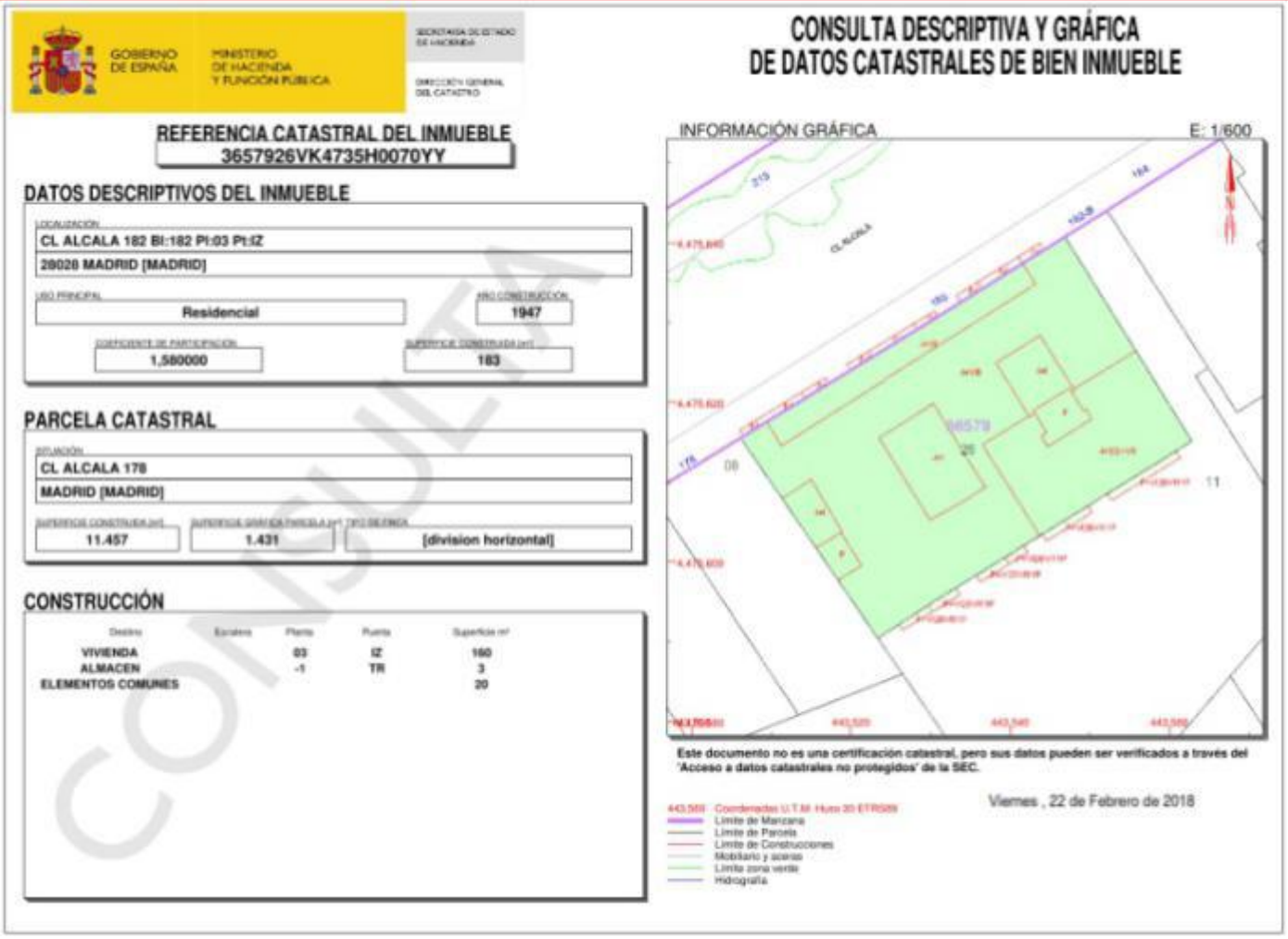
Martes , 13 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
13	222598/18	Calle Alcalá nº 182, planta 3ª, puerta izda.	3657926VK4735H0070YY



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3657926VK4735H0070YY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ALCALA 182 Bl:182 Pl:03 Pt:IZ
28028 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1947
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 1,580000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 183

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL ALCALA 178
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 11.457
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1.431
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		03	IZ	160
ALMACEN		-1	TR	3
ELEMENTOS COMUNES				20

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

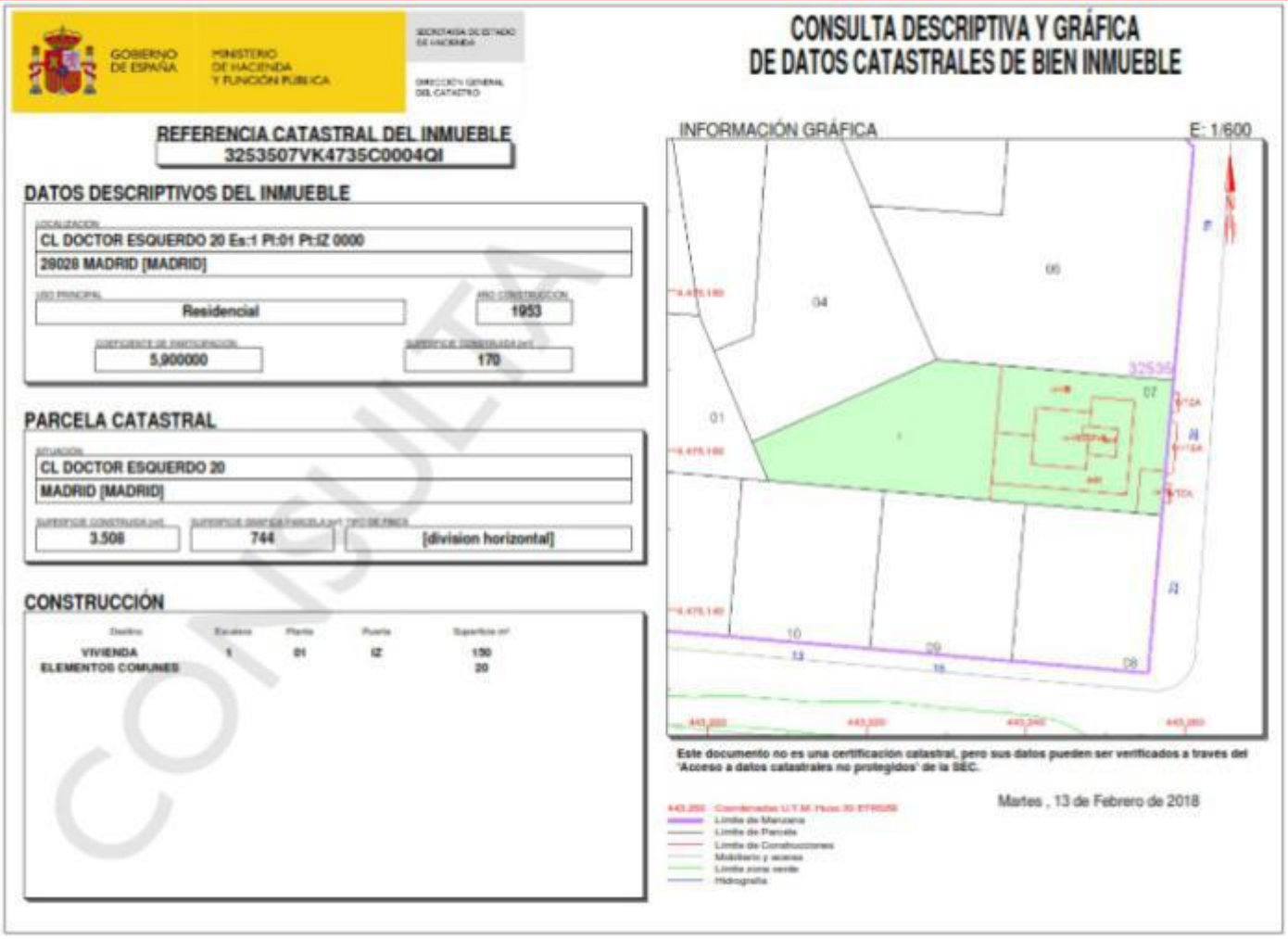
Viernes , 22 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
14	222599/18	Calle Doctor Esquerdo nº 20, planta 1ª, puerta izda.	3253507VK4735C0004QI



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3253507VK4735C0004QI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL DOCTOR ESQUERDO 20 Es:1 Pl:01 Pt:IZ 0000
28028 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1953
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 5,900000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 170

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL DOCTOR ESQUERDO 20
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.508
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 744
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	01	IZ	150
ELEMENTOS COMUNES				20

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a traves del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

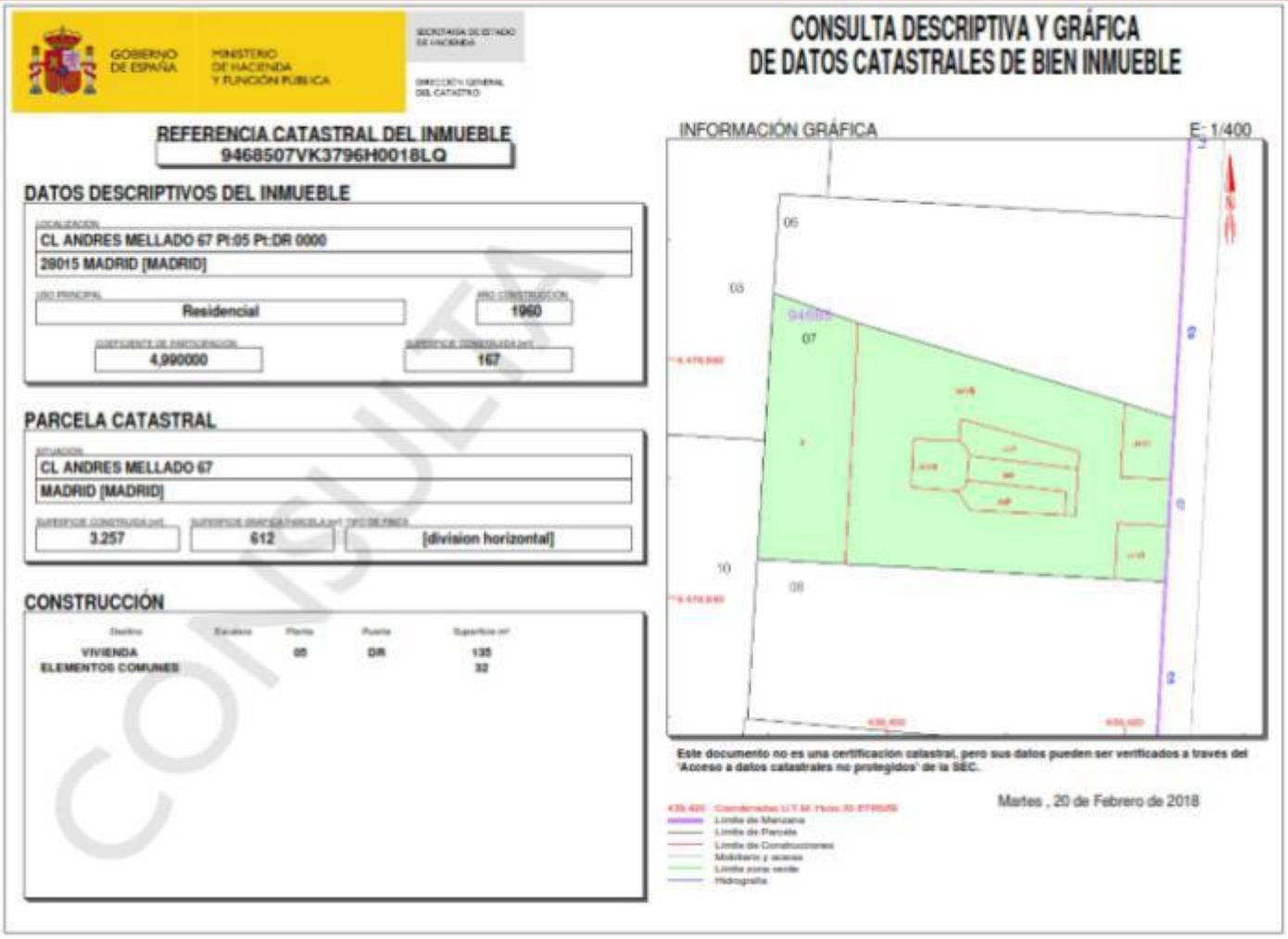
Martes , 13 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
15	222600/18	alle Andrés Mellado nº 67, planta 5ª, puerta decha. C	9468507VK3796H0018LQ



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9468507VK3796H0018LQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ANDRES MELLADO 67 Pl:05 Pt:DR 0000
28015 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1960
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 4,990000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 167

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL ANDRES MELLADO 67
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.257
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 612
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		05	DR	135
ELEMENTOS COMUNES				32

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/400

Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a traves del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

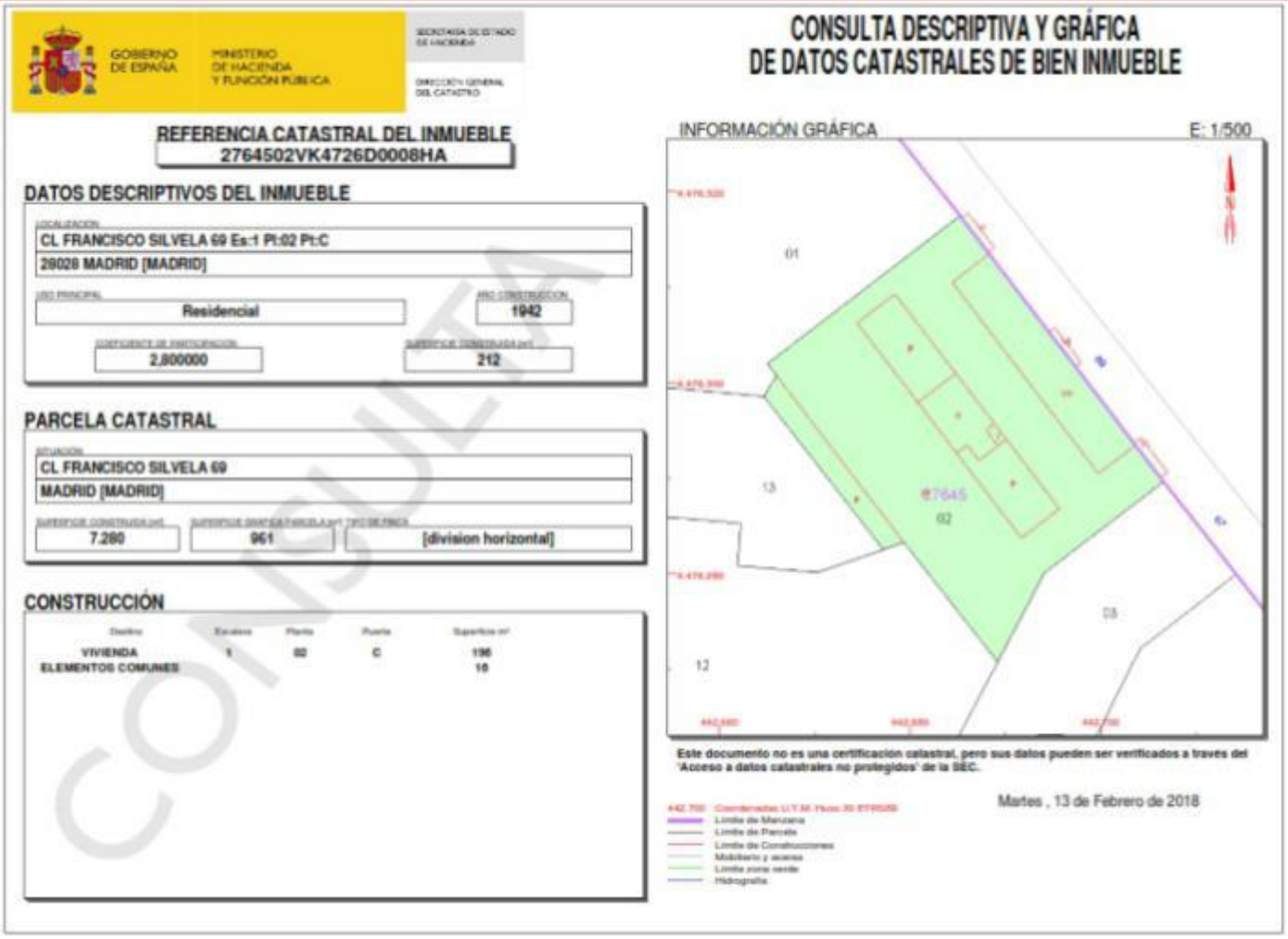
Martes , 20 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
16	222601/18	Calle Francisco Silvela nº 69, planta 2ª, puerta C	2764502VK4726D0008HA



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2764502VK4726D0008HA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL FRANCISCO SILVELA 69 Es:1 Pl:02 Pt:C
28028 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1942
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 2,800000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 212

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL FRANCISCO SILVELA 69
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 7.280
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 961
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	02	C	196
ELEMENTOS COMUNES				16

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

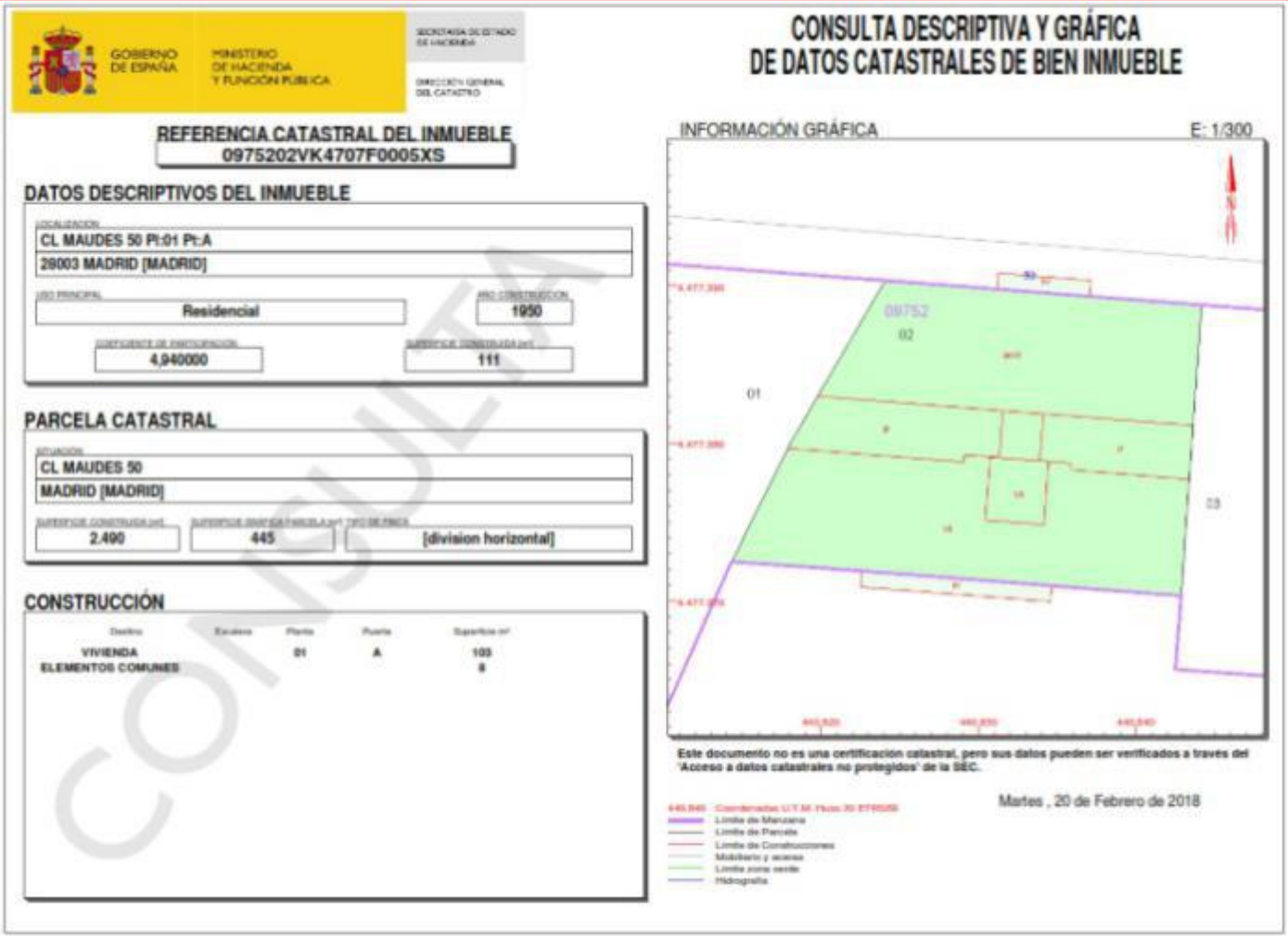
Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a traves del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 13 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
17	222602/18	Calle Maudes nº 50, planta 1ª, puerta A	0975202VK4707F0005XS



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0975202VK4707F0005XS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL MAUDES 50 Pl:01 Pt:A
28003 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1950
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 4,940000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 111

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL MAUDES 50
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.490
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 445
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie (m²)
VIVIENDA		01	A	103
ELEMENTOS COMUNES				8

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/300

Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a traves del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 20 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
18	222603/18	Calle Bailén nº 49, planta 2ª, puerta decha.	9538904VK3793H0006QP

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9538904VK3793H0006QP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL BAILEN 49 Pl:02 Pt:DR
28005 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1910
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 8,030000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 205

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL BAILEN 49
MADRID [MADRID]

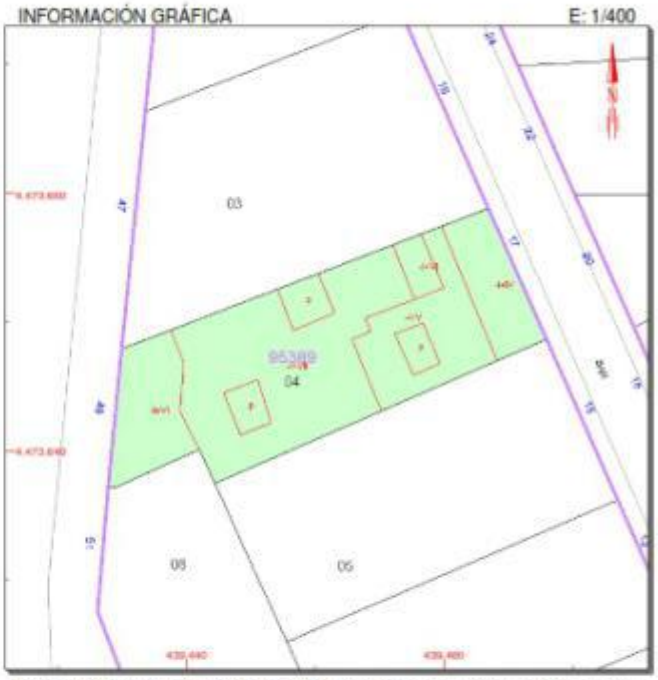
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.522
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 379
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		02	DR	162
ELEMENTOS COMUNES				43

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/400



Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

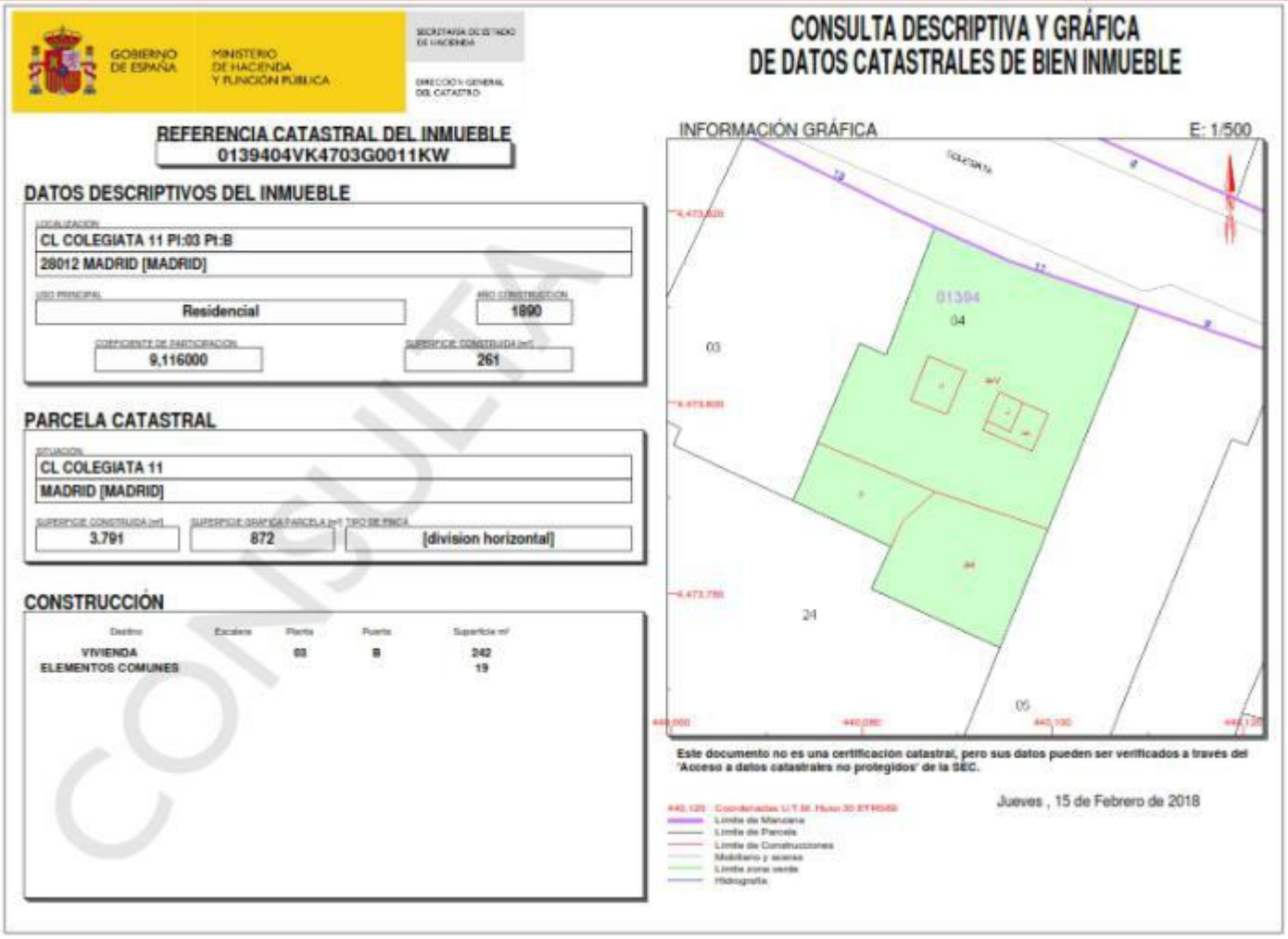
Martes , 20 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
19	222604/18	Calle Colegiata nº 11, planta 3ª, puerta B	0139404VK4703G0011KW



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0139404VK4703G0011KW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL COLEGIATA 11 Pl:03 Pt:B
28012 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1890
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 9,116000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 261

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL COLEGIATA 11
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.791
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 872
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		03	B	242
ELEMENTOS COMUNES				19

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

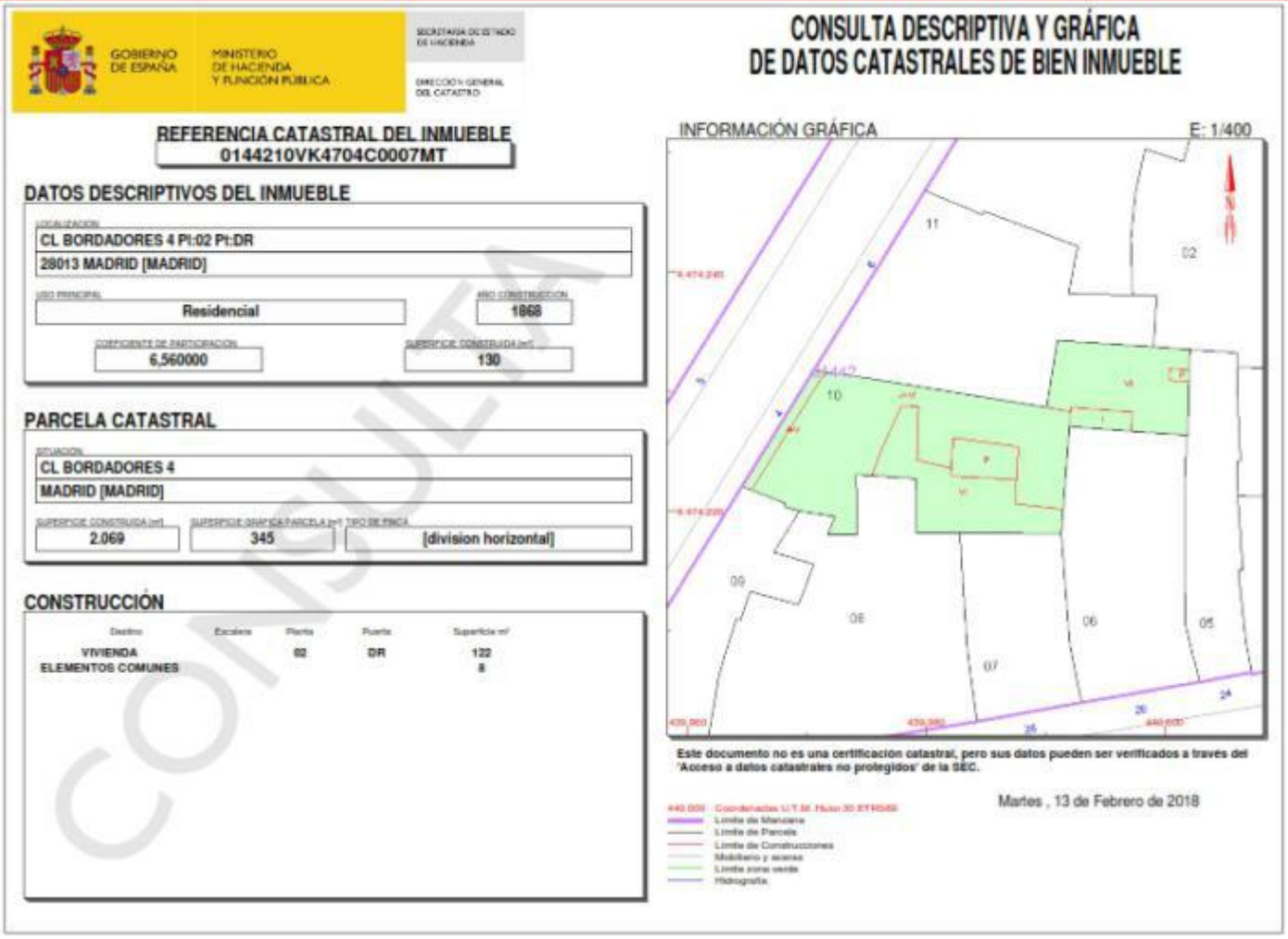
Jueves , 15 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
20	222605/18	Calle Bordadores nº 4, planta 2ª, puerta decha.	0144210VK4704C0007MT



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0144210VK4704C0007MT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL BORDADORES 4 Pl:02 Pt:DR
28013 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1868
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 6,560000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 130

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL BORDADORES 4
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.069
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 345
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		02	DR	122
ELEMENTOS COMUNES				8

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/400

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

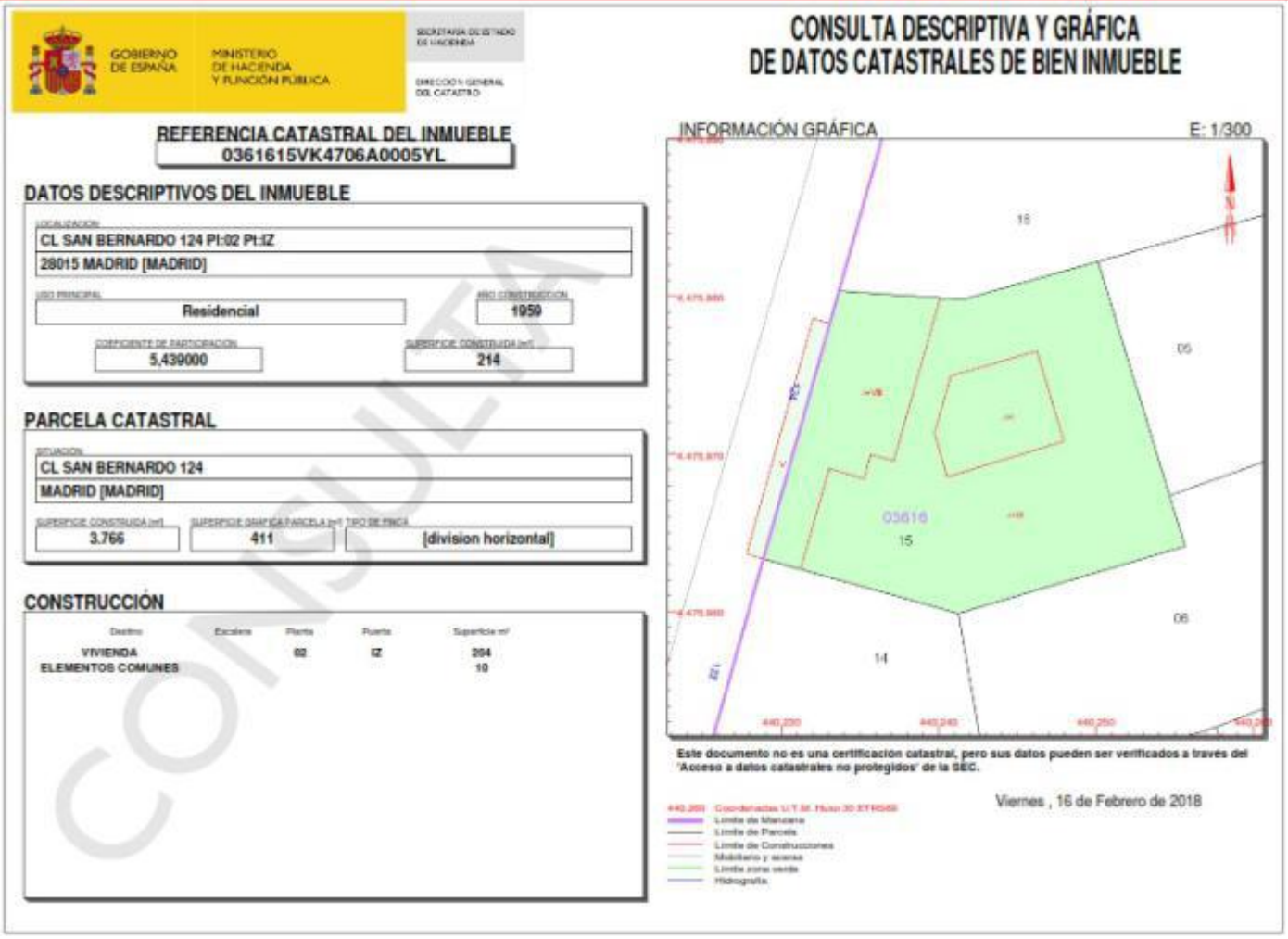
Martes , 13 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
21	222606/18	Calle San Bernardo nº 124, planta 2ª, puerta izda.	0361615VK4706A0005YL



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0361615VK4706A0005YL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SAN BERNARDO 124 PI:02 PI:IZ
28015 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1959
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 5,439000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 214

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SAN BERNARDO 124
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.766
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 411
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		02	IZ	204
ELEMENTOS COMUNES				10

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/300

Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes , 16 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
22	222607/18	Calle Conde de Romanones nº 13, planta 1ª, puerta izda.	0340413VK4704A0004LU

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0340413VK4704A0004LU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL CONDE DE ROMANONES 13 Pl:01 Pt:IZ
28012 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1905
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 6,707900
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 228

PARCELA CATASTRAL

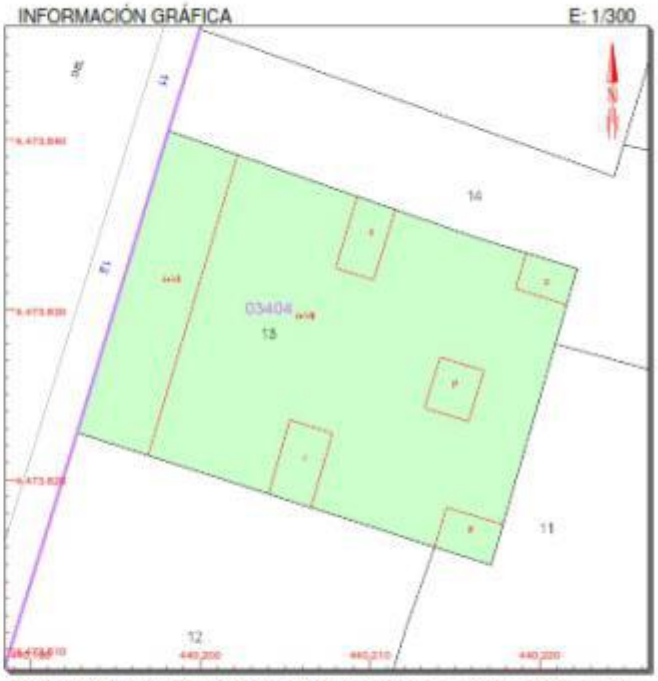
SITUACIÓN
CL CONDE DE ROMANONES 13
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.232
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 456
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		01	IZ	195
ELEMENTOS COMUNES				33

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/300



Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 15 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
23	222608/18	Calle Fúcar nº 22, planta 1ª, puerta dcha.	1038910VK4713G0003UQ

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1038910VK4713G0003UQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL FUCAR 22 PI:01 Pt:DR
28014 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1910
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 9,000500
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 156

PARCELA CATASTRAL

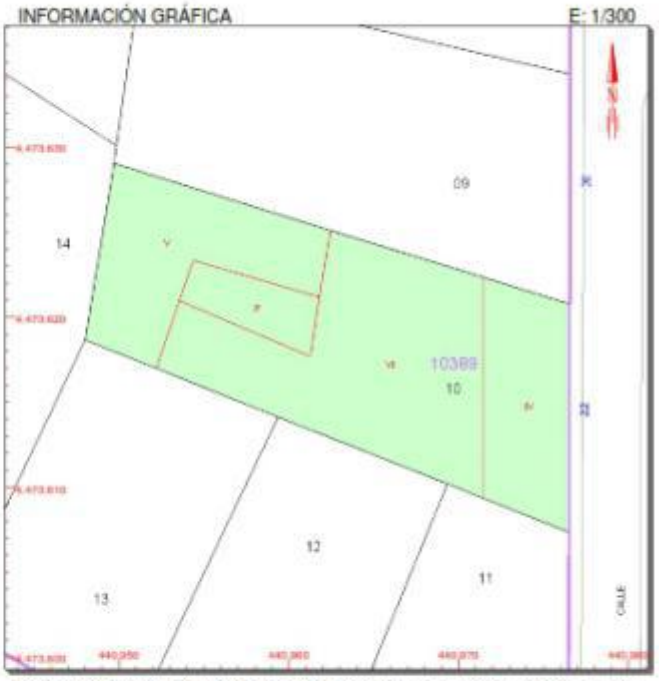
SITUACIÓN
CL FUCAR 22
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.664
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 332
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		01	DR	140
ELEMENTOS COMUNES				16

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/300



Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 15 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
24	222609/18	Calle Colegiata nº 9, planta 1ª, puerta izda.	0139405VK4703G0004MZ

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0139405VK4703G0004MZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL COLEGIATA 9 Pl:01 Pt:IZ
28012 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1967
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 6,200000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 179

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL COLEGIATA 9
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.641
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 910
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		01	IZ	166
ELEMENTOS COMUNES				13

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 15 de Febrero de 2018

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
25	222610/18	Calle Joaquín María López nº 23 , planta 2ª, puerta D	9767105VK3796H0015XZ

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9767105VK3796H0015XZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL JOAQUIN MARIA LOPEZ 23 Pl:02 Pt:D
28015 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1970
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 2,600000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 168

PARCELA CATASTRAL

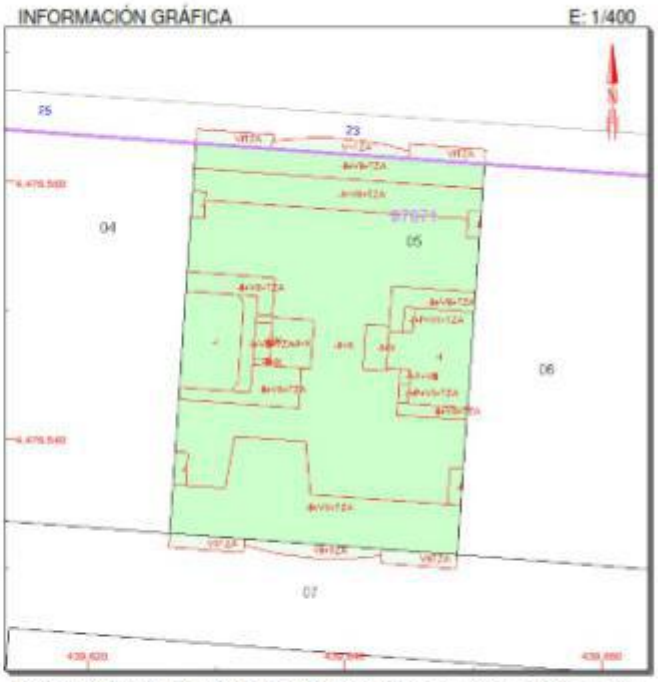
SITUACIÓN
CL JOAQUIN MARIA LOPEZ 23
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 6.551
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 682
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		02	D	146
ELEMENTOS COMUNES				22

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/400



Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 15 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
26	222611/18	Calle General Moscardó nº 26, planta 1ª, puerta 3	1183116VK4718C0040SY

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1183116VK4718C0040SY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL GENERAL MOSCARDO 26 Es:2 Pl:01 Pt:03
28020 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1958
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 1,070000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 172

PARCELA CATASTRAL

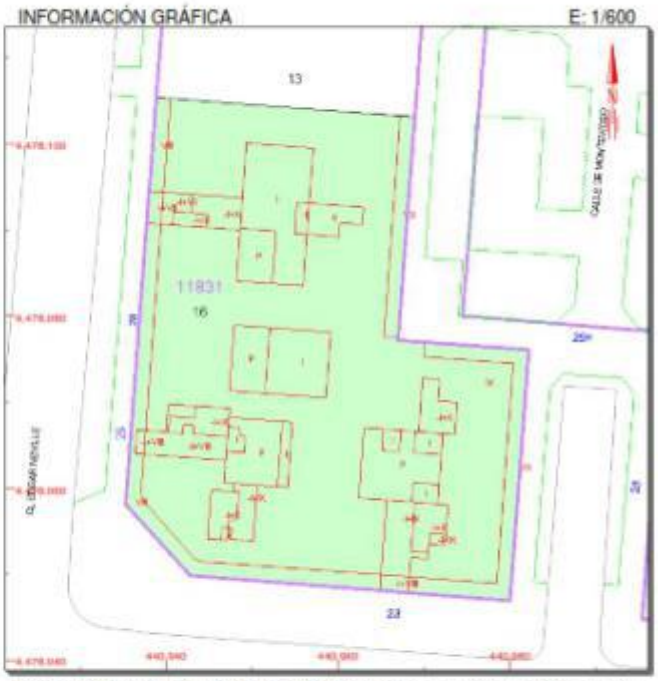
SITUACIÓN
CL GENERAL MOSCARDO 26
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 15.901
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 2.086
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	2	01	03	152
ELEMENTOS COMUNES				20

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

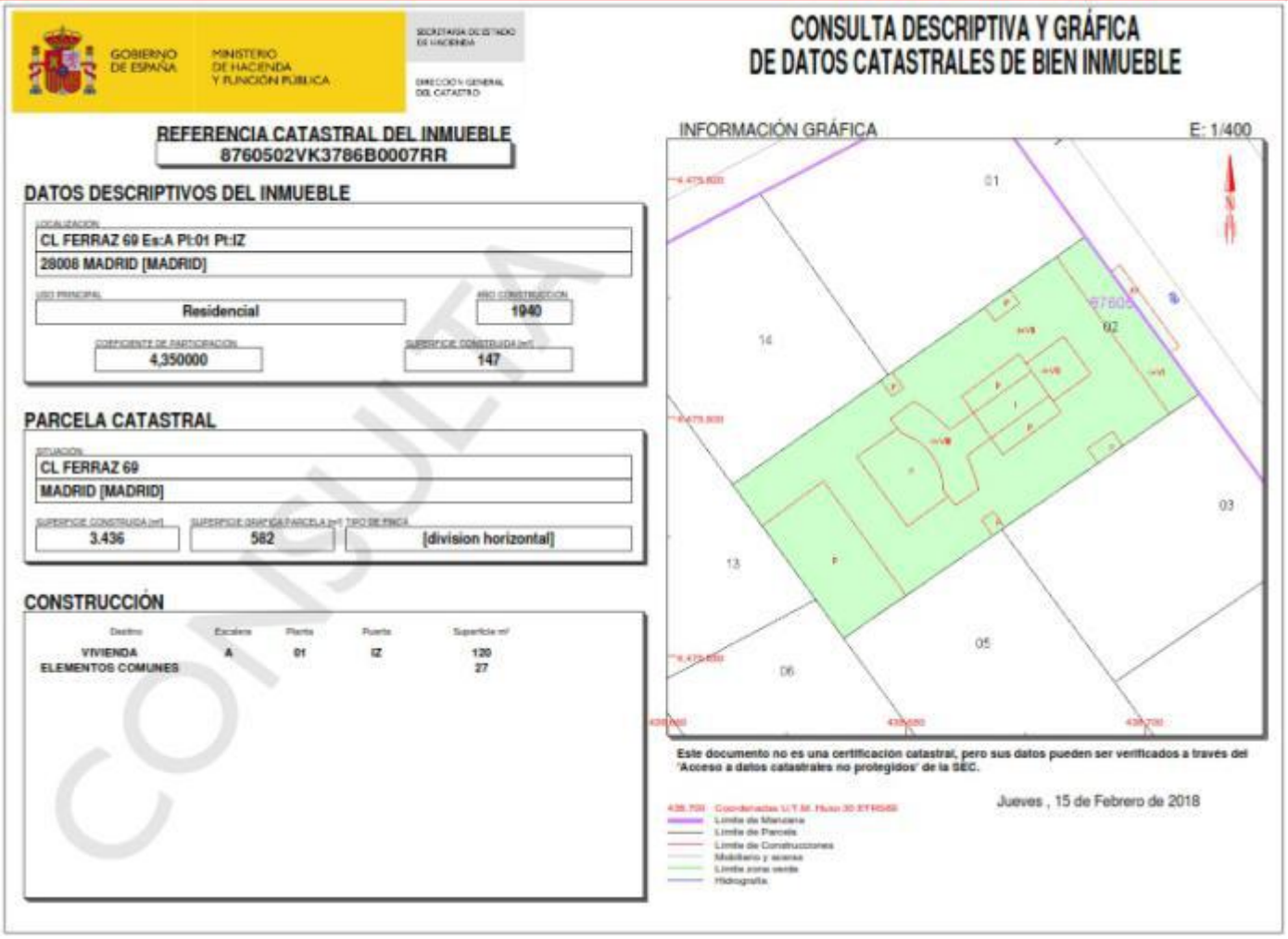
Jueves , 15 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
27	222612/18	Calle Ferraz nº 69, planta 1ª, puerta izda.	8760502VK3786B0007RR



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8760502VK3786B0007RR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL FERRAZ 69 Es:A Pl:01 Pt:IZ
28008 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1940
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 4,350000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 147

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL FERRAZ 69
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.436
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 582
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	A	01	IZ	120
ELEMENTOS COMUNES				27

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/400

Este documento no es una certificacion catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

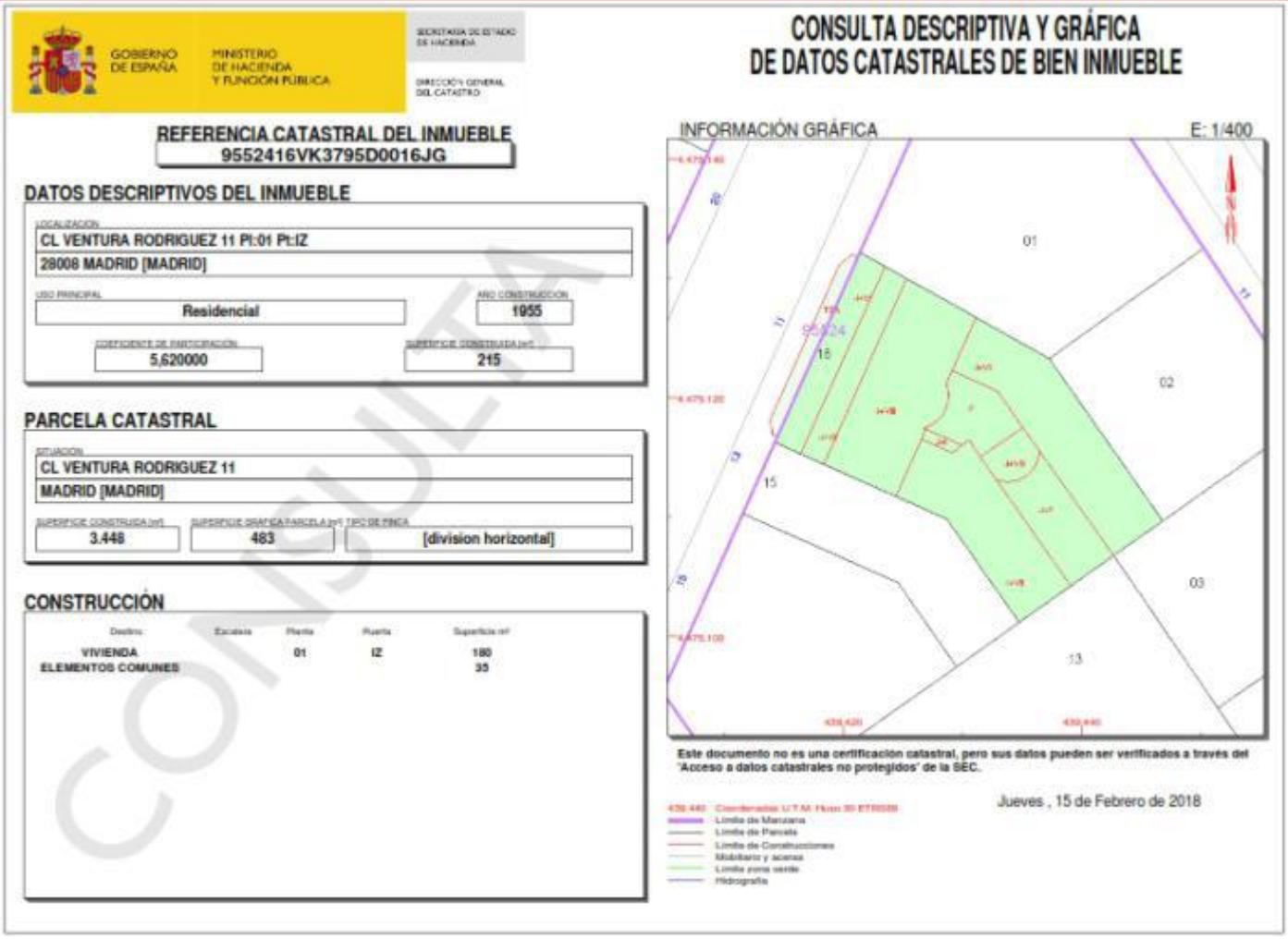
Jueves , 15 de Febrero de 2018

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
28	222613/18	Calle Ventura Rodríguez nº 11, planta 1ª, puerta izda.	9552416VK3795D0016JG



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9552416VK3795D0016JG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL VENTURA RODRIGUEZ 11 Pl:01 Pt:IZ
28008 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1955
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 5,620000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 215

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL VENTURA RODRIGUEZ 11
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.448
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 483
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		01	IZ	180
ELEMENTOS COMUNES				35

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/400

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 15 de Febrero de 2018

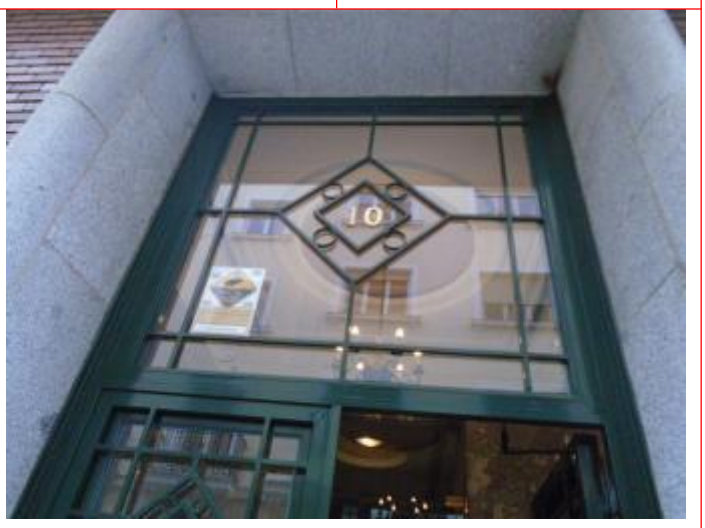
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

APÉNDICE II - Fotografías

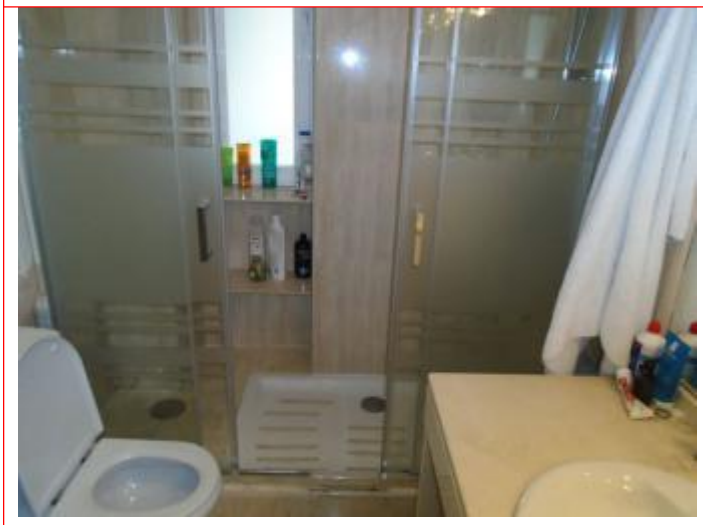
	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
1	222586/18	Calle Rey Francisco nº 10, planta 5ª, Derecha	9357704VK3795E0010YK













	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
2	222587/18	Ronda de Valencia nº 8, planta 2ª, Izquierda	0632412VK4703D0027QA













	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
3	222588/18	Calle Aviación Española nº 12, planta 2ª, puerta B	9671119VK3797B0069SM













	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
4	222589/18	Calle Vallehermoso nº 69, planta 1ª, puerta D	9968912VK3796H0010TH

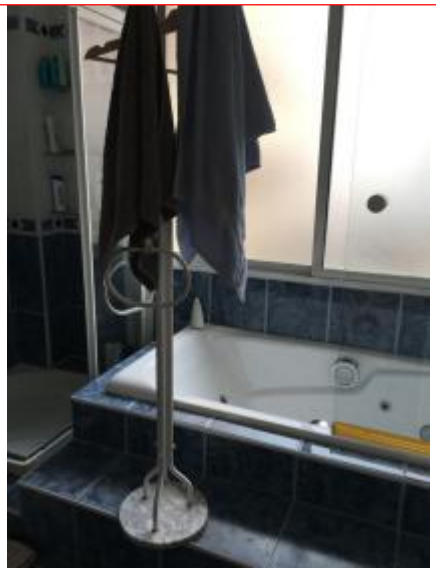












	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
5	222590/18	Calle San Bernardo nº 10, planta 1ª, puerta izda.	0150101VK4705A0005QW













	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
6	222591/18	Calle San Bernardo nº 97-99, esc. Decha., planta 2ª, puerta K	0260104VK4706A0043SX

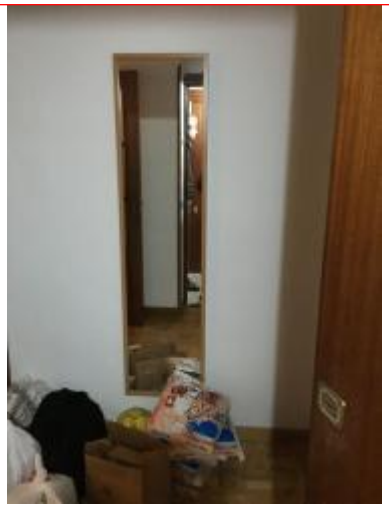








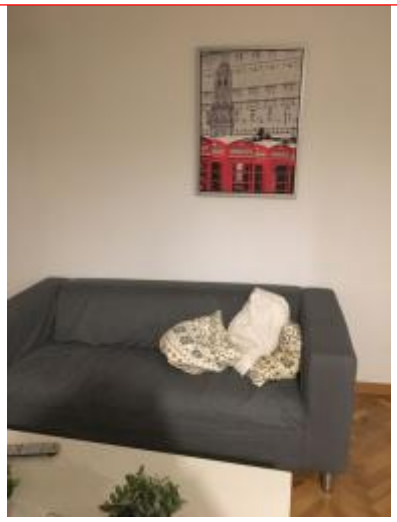




	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
7	222592/18	Calle Cardenal Cisneros nº 86, planta 2ª, puerta A	0565120VK4706F0005IK













	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
8	222593/18	Calle Donoso Cortés nº 86, planta 1ª, puerta izda.	9367708VK3796E0004TO







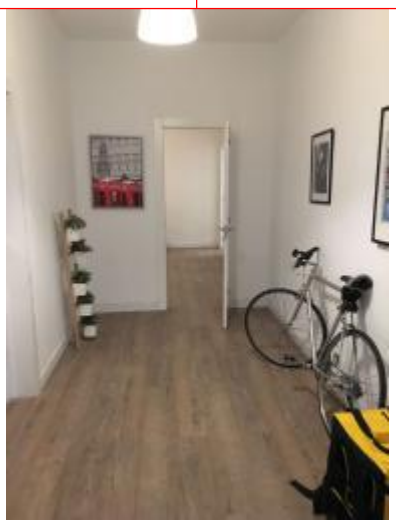






	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
9	222594/18	Calle Hilarión Eslava nº 58, planta 2ª, puerta decha.	9368513VK3796G0006XY

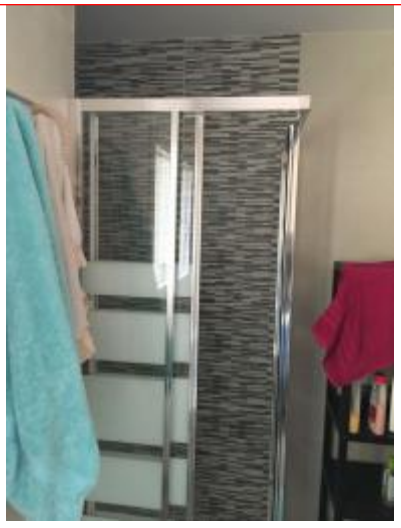








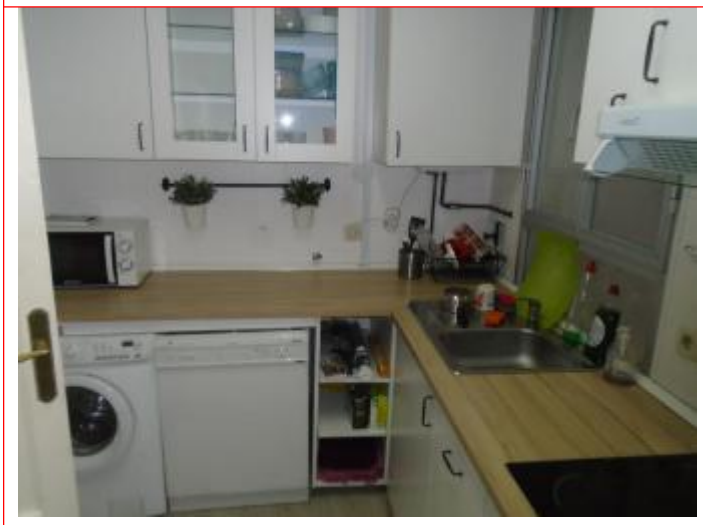


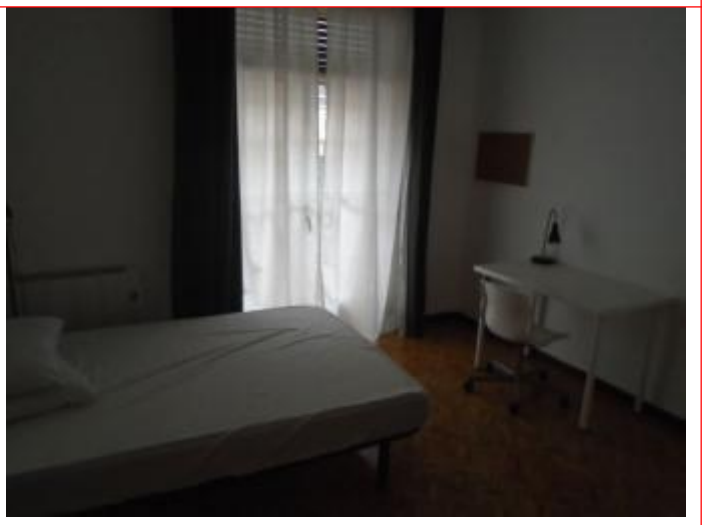


	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
10	222595/18	Calle Jorge Juan nº 82, planta 2ª, puerta 6	2851815VK4725B0042DZ









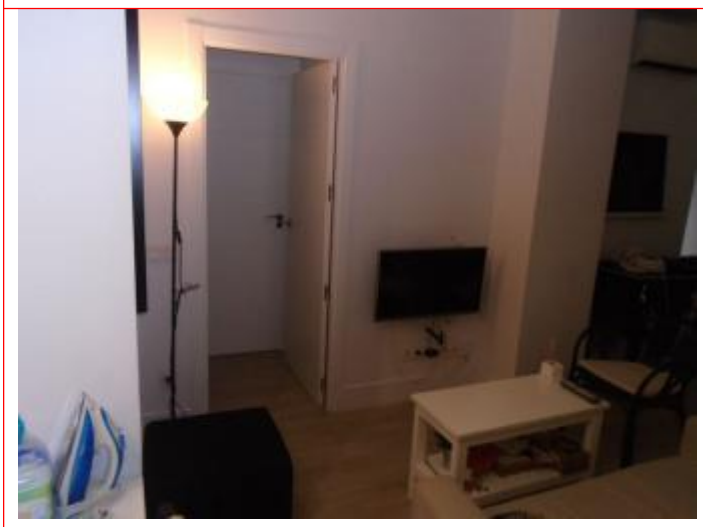


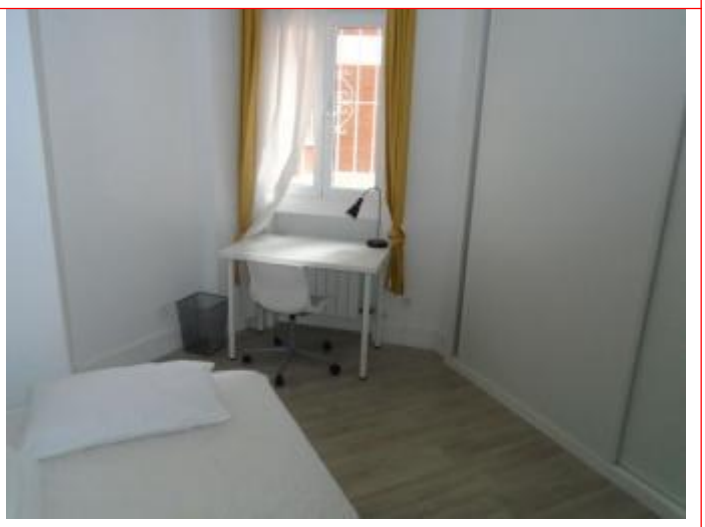


	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
11	222596/18	Calle Don Ramón de la Cruz nº 100, planta 1ª, puerta A	3256502VK4735E0003HW

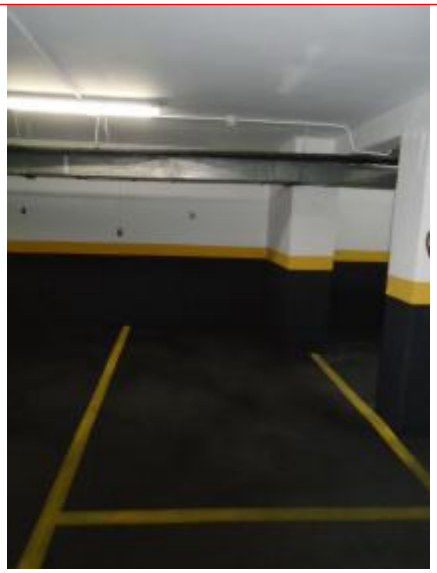












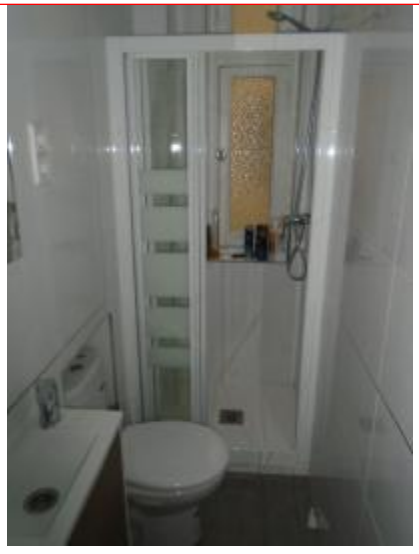
	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
12	222597/18	Calle Hermosilla nº 118, planta 1ª, puerta izda.	3253504VK4735C0006XP













	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
13	222598/18	Calle Alcalá nº 182, planta 3ª, puerta izda.	3657926VK4735H0070YY













	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
14	222599/18	Calle Doctor Esquerdo nº 20, planta 1ª, puerta izda.	3253507VK4735C0004QI













	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
15	222600/18	alle Andrés Mellado nº 67, planta 5ª, puerta decha. C	9468507VK3796H0018LQ





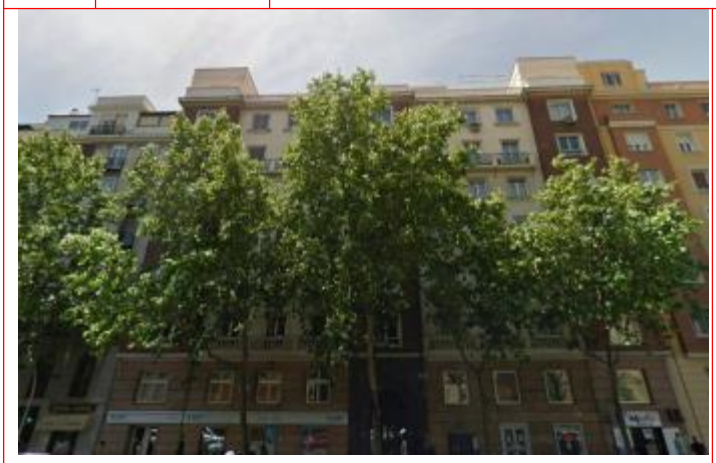








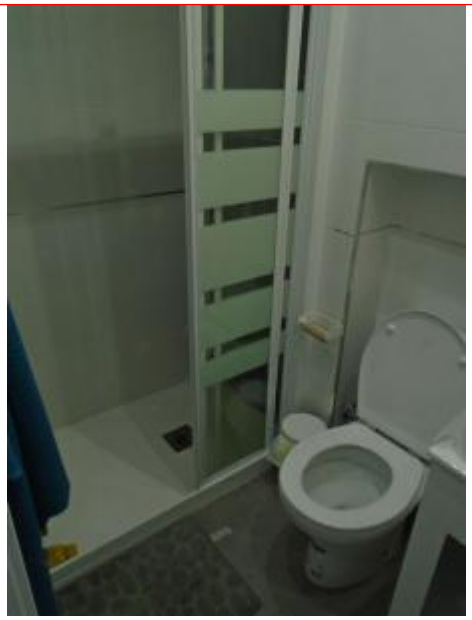
	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
16	222601/18	Calle Francisco Silvela nº 69, planta 2ª, puerta C	2764502VK4726D0008HA













	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
17	222602/18	Calle Maudes nº 50, planta 1ª, puerta A	0975202VK4707F0005XS













	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
18	222603/18	Calle Bailén nº 49, planta 2ª, puerta decha.	9538904VK3793H0006QP













	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
19	222604/18	Calle Colegiata nº 11, planta 3ª, puerta B	0139404VK4703G0011KW











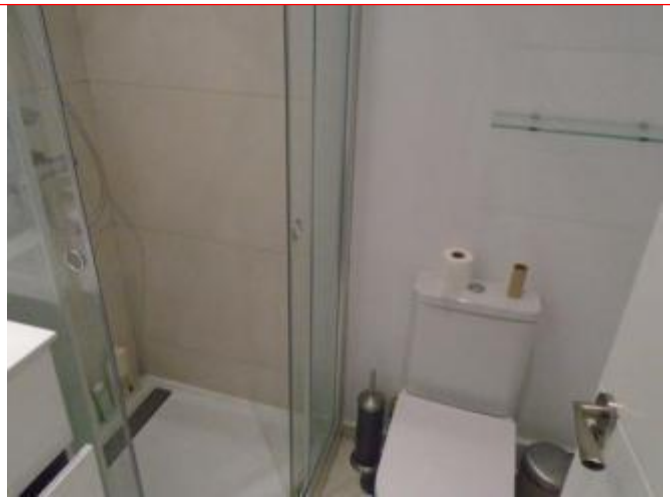


	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
20	222605/18	Calle Bordadores nº 4, planta 2ª, puerta decha.	0144210VK4704C0007MT

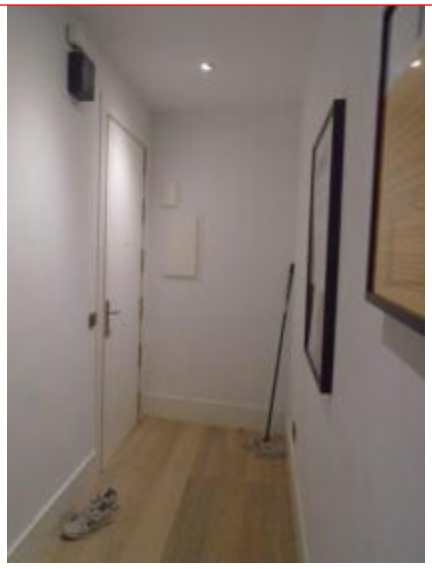








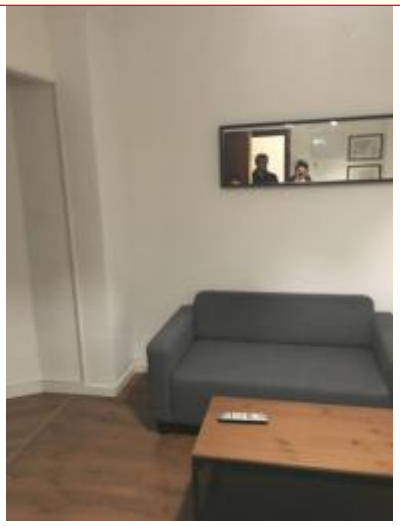




	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
21	222606/18	Calle San Bernardo nº 124, planta 2ª, puerta izda.	0361615VK4706A0005YL

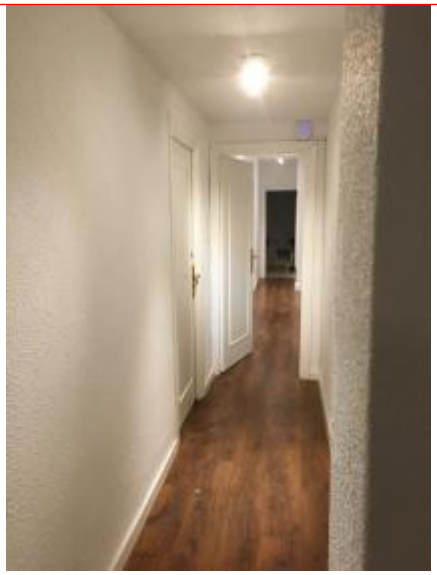












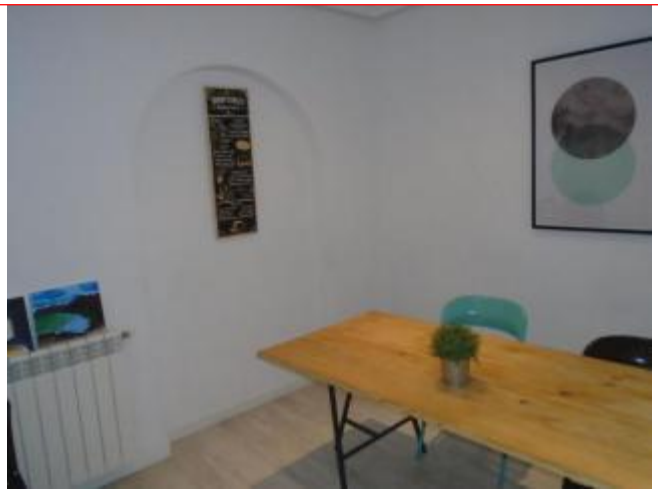
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
22	222607/18	Calle Conde de Romanones nº 13, planta 1ª, puerta izda.	0340413VK4704A0004LU













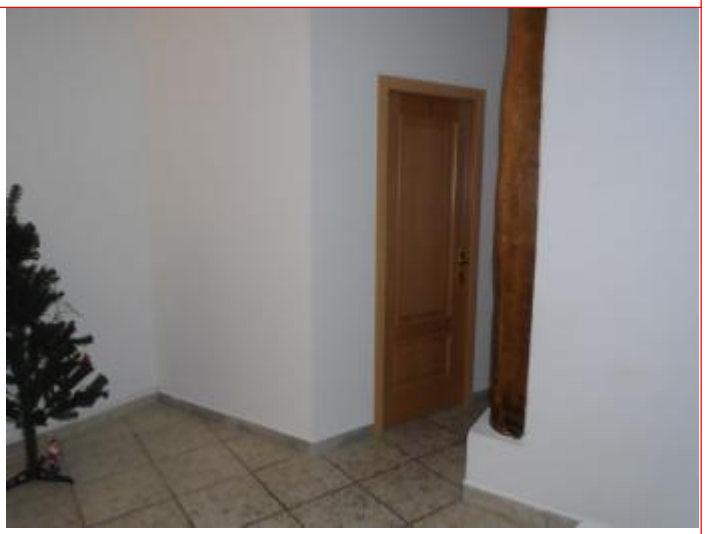
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
23	222608/18	Calle Fúcar nº 22, planta 1ª, puerta dcha.	1038910VK4713G0003UQ







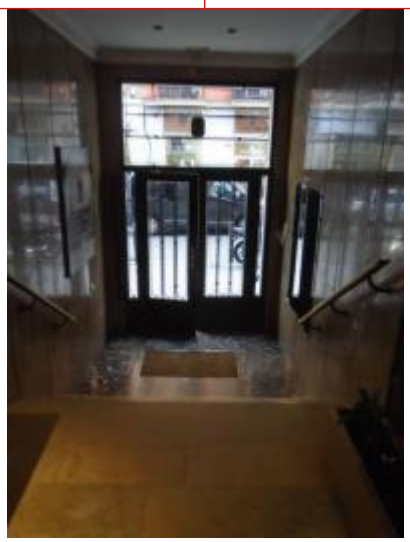


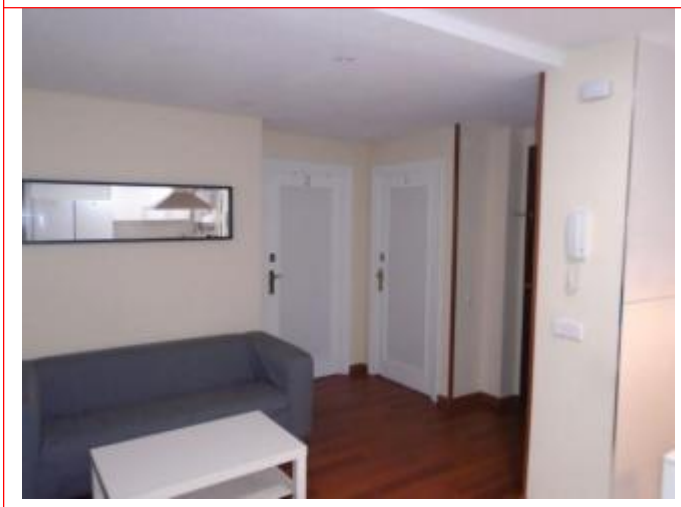




	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
24	222609/18	Calle Colegiata nº 9, planta 1ª, puerta izda.	0139405VK4703G0004MZ













INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
25	222610/18	Calle Joaquín María López nº 23 , planta 2ª, puerta D	9767105VK3796H0015XZ













	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
26	222611/18	Calle General Moscardó nº 26, planta 1ª, puerta 3	1183116VK4718C0040SY













	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
27	222612/18	Calle Ferraz nº 69, planta 1ª, puerta izda.	8760502VK3786B0007RR













INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
28	222613/18	Calle Ventura Rodríguez nº 11, planta 1ª, puerta izda.	9552416VK3795D0016JG







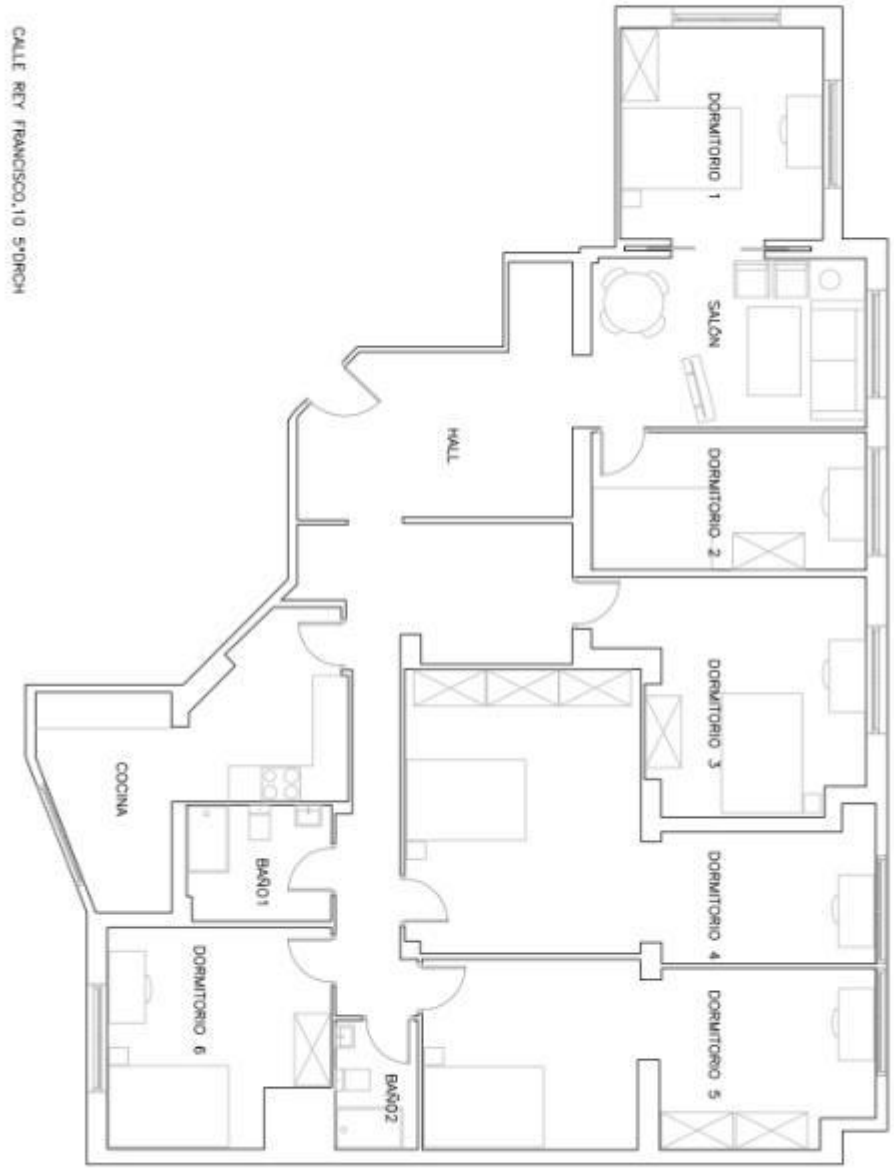






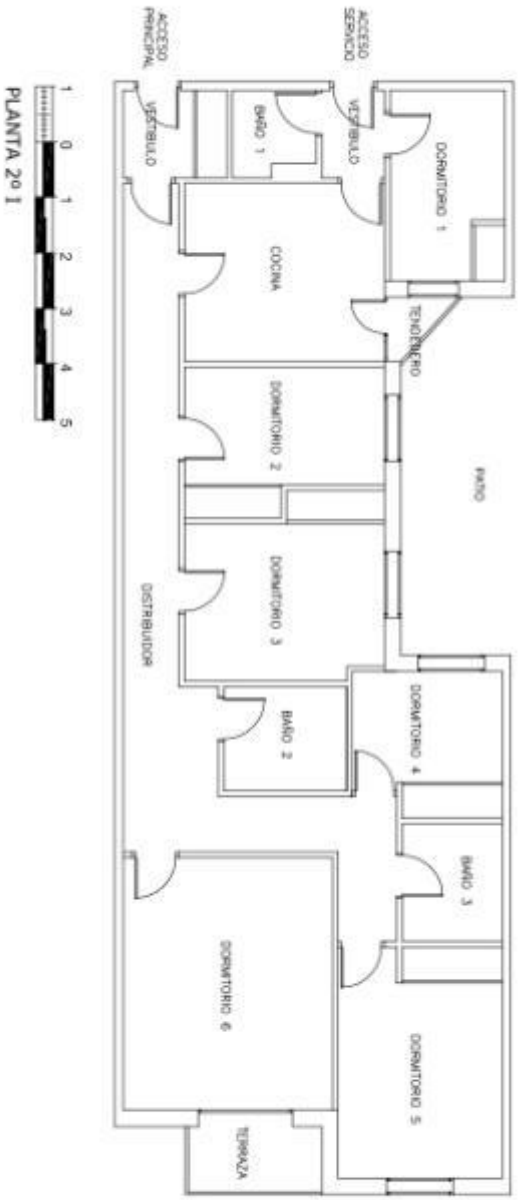
APÉNIDOE III- Planos de planta

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
1	222586/18	Calle Rey Francisco nº 10, planta 5ª, Derecha	9357704VK3795E0010YK



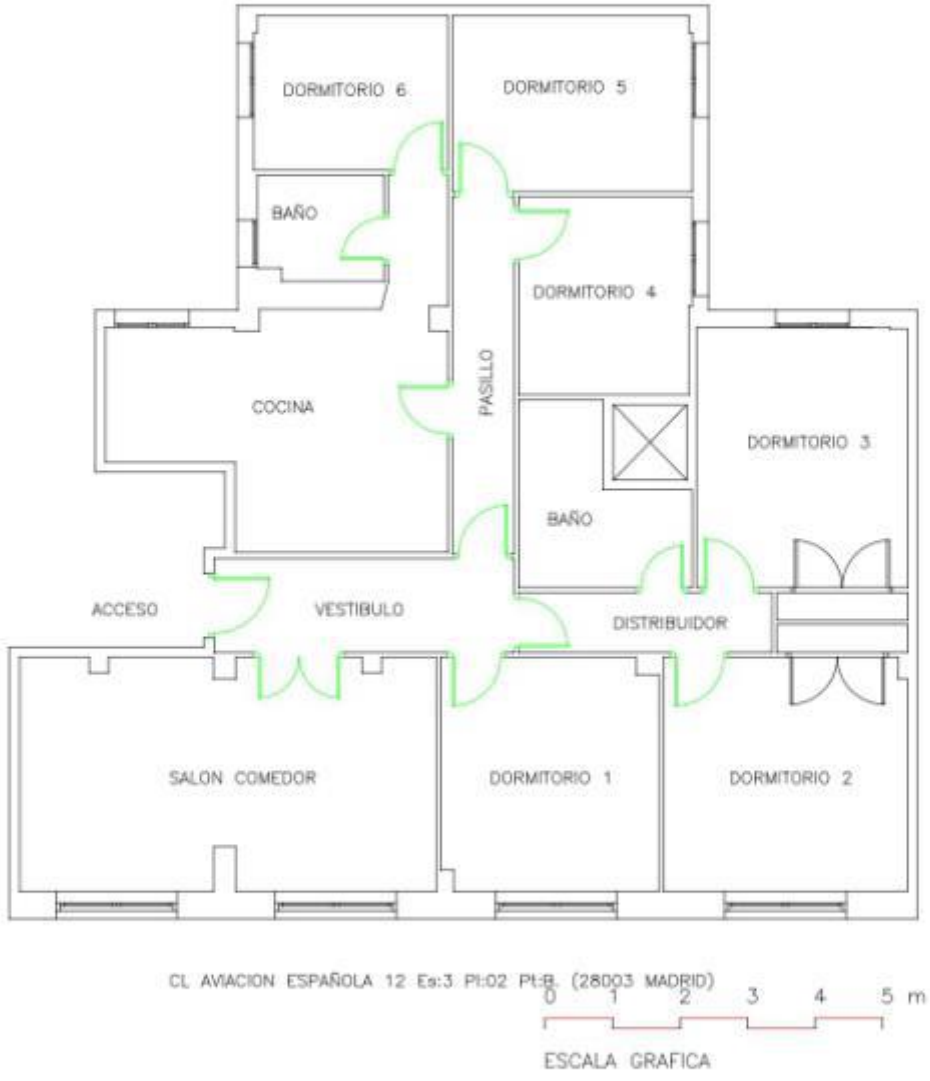
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
2	222587/18	Ronda de Valencia nº 8, planta 2ª, Izquierda	0632412VK4703D0027QA



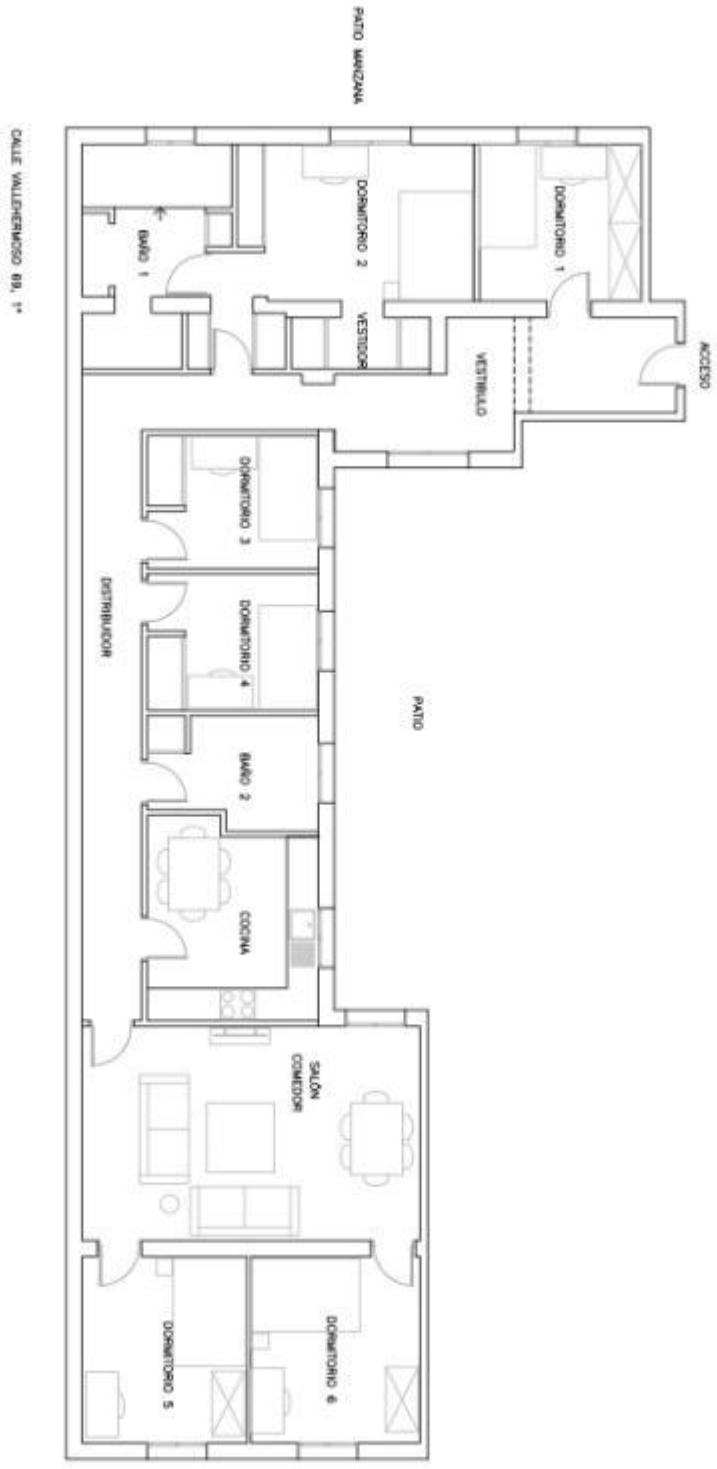
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
3	222588/18	Calle Aviación Española nº 12, planta 2ª, puerta B	9671119VK3797B0069SM



INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
4	222589/18	Calle Vallehermoso nº 69, planta 1ª, puerta D	9968912VK3796H0010TH



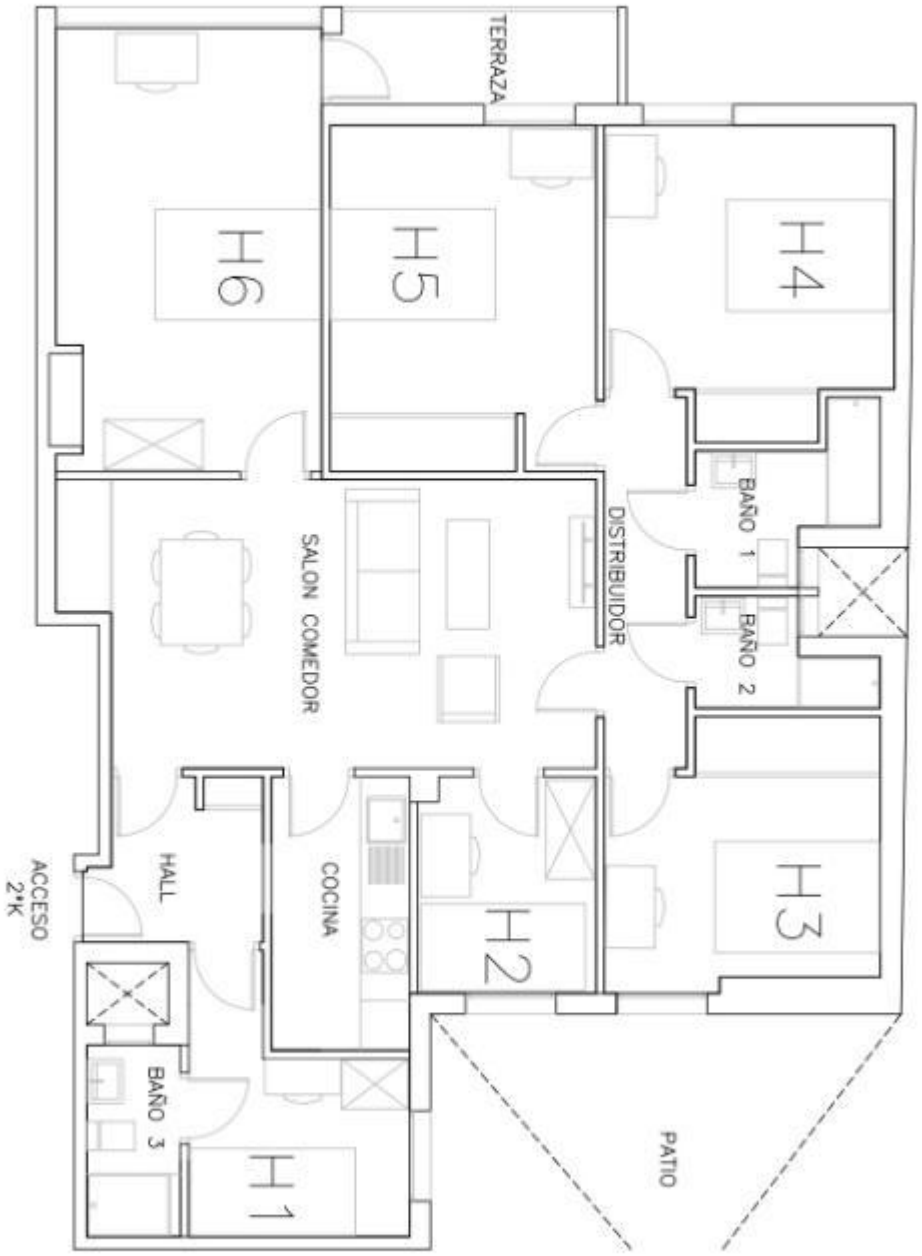
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
5	222590/18	Calle San Bernardo nº 10, planta 1ª, puerta izda.	0150101VK4705A0005QW



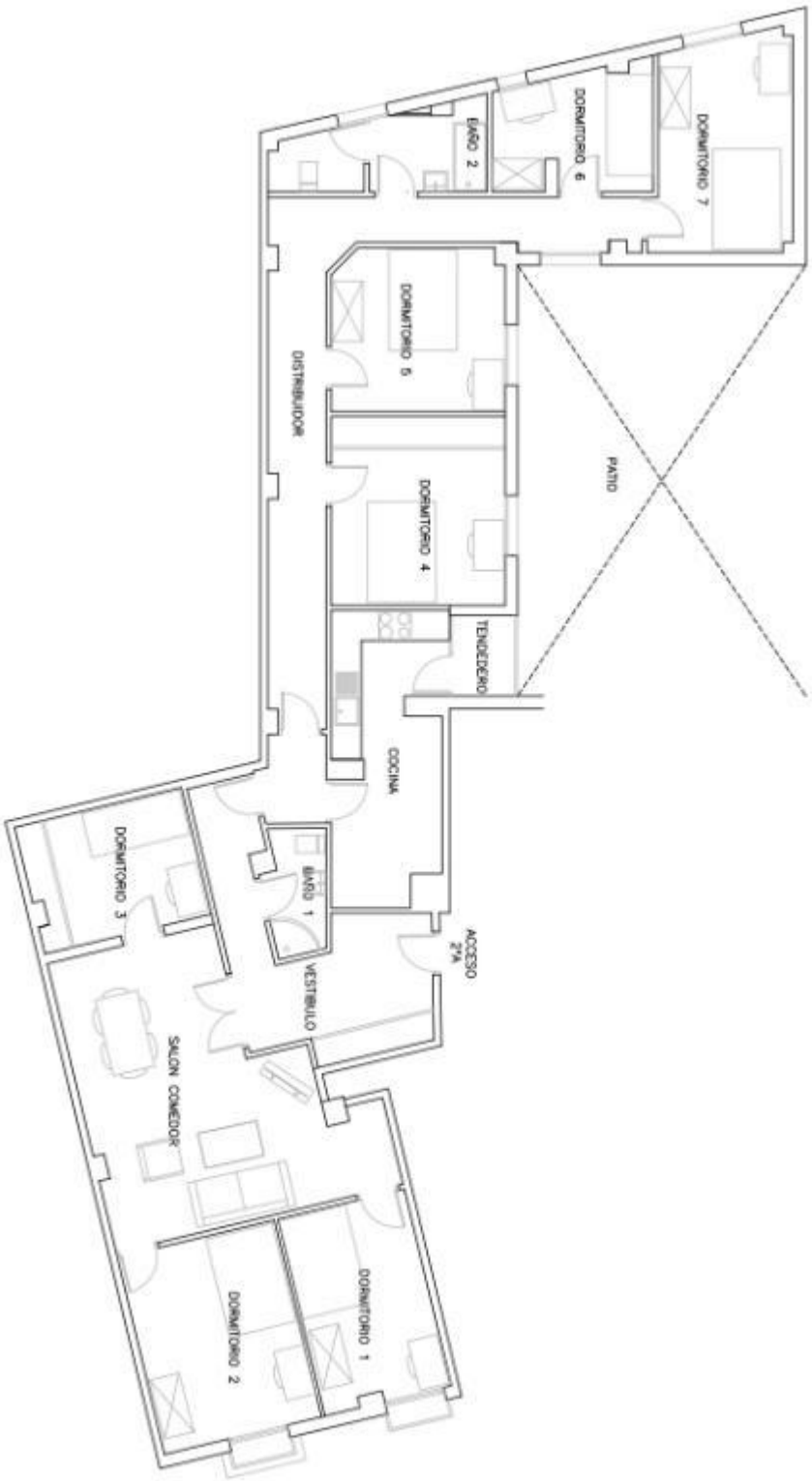
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
6	222591/18	Calle San Bernardo nº 97-99, esc. Decha., planta 2ª, puerta K	0260104VK4706A0043SX



INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
7	222592/18	Calle Cardenal Cisneros nº 86, planta 2ª, puerta A	0565120VK4706F0005IK

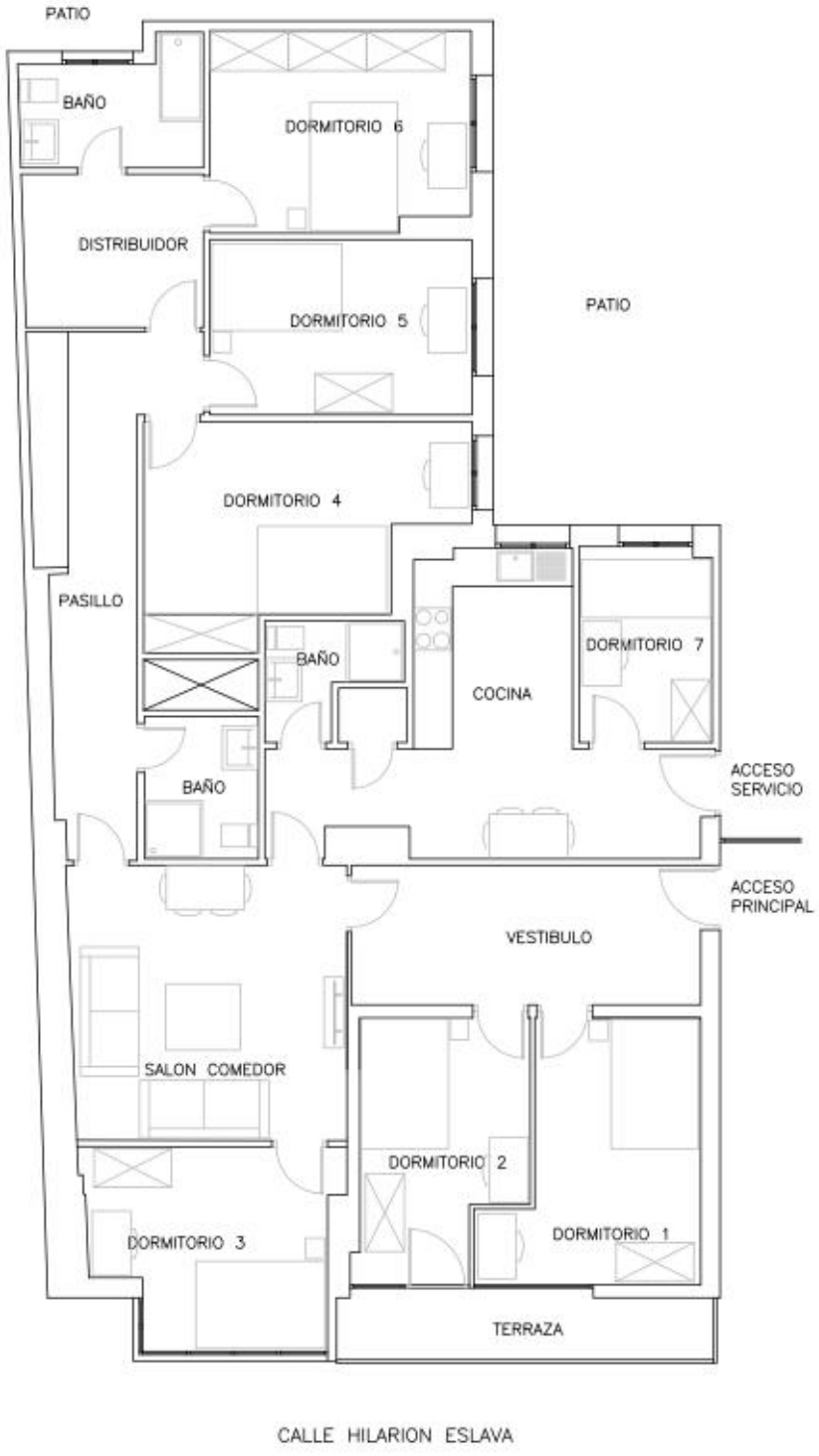


	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
8	222593/18	Calle Donoso Cortés nº 86, planta 1ª, puerta izda.	9367708VK3796E0004TO



INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
9	222594/18	Calle Hilarión Eslava nº 58, planta 2ª, puerta decha.	9368513VK3796G0006XY



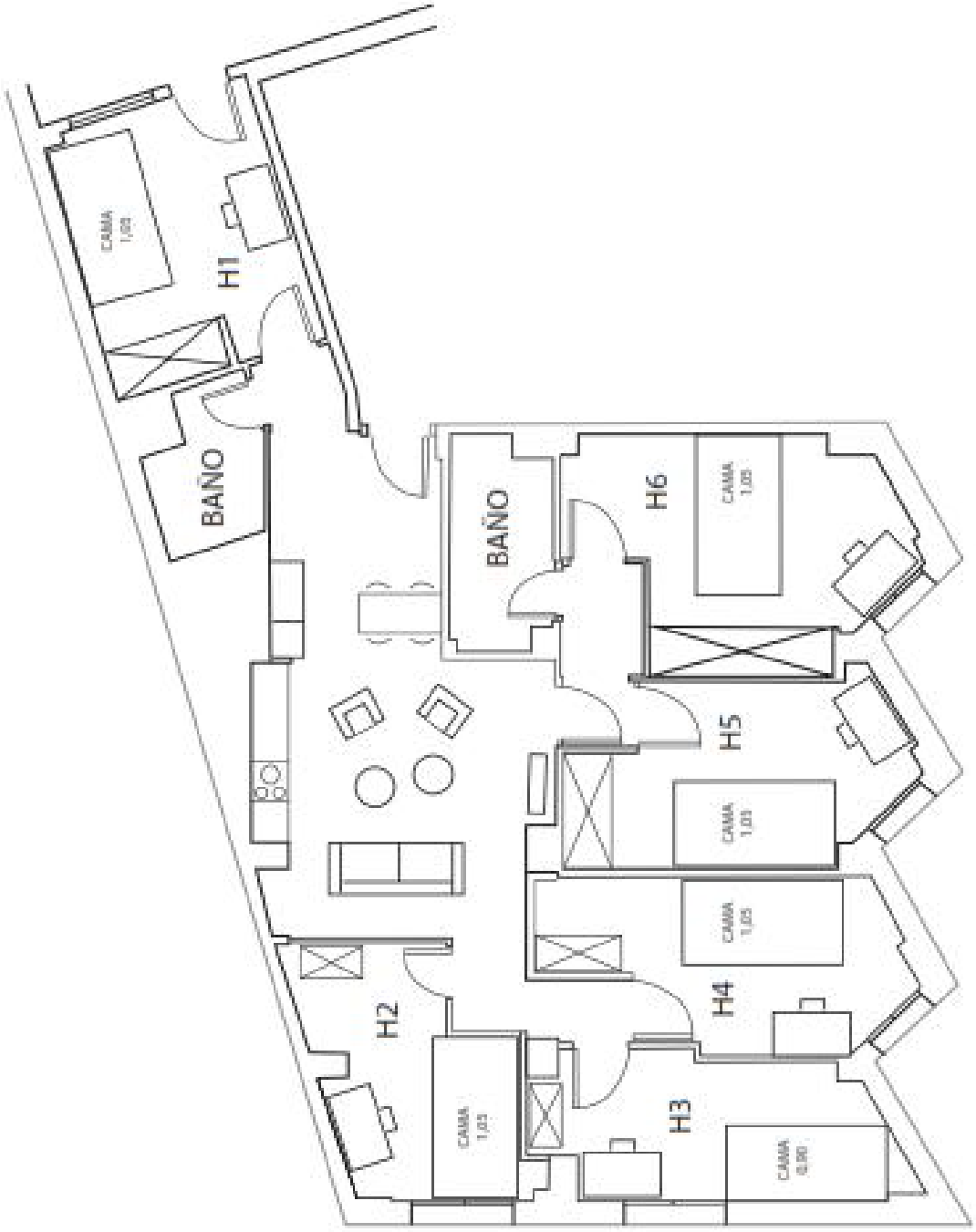
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
10	222595/18	Calle Jorge Juan nº 82, planta 2ª, puerta 6	2851815VK4725B0042DZ



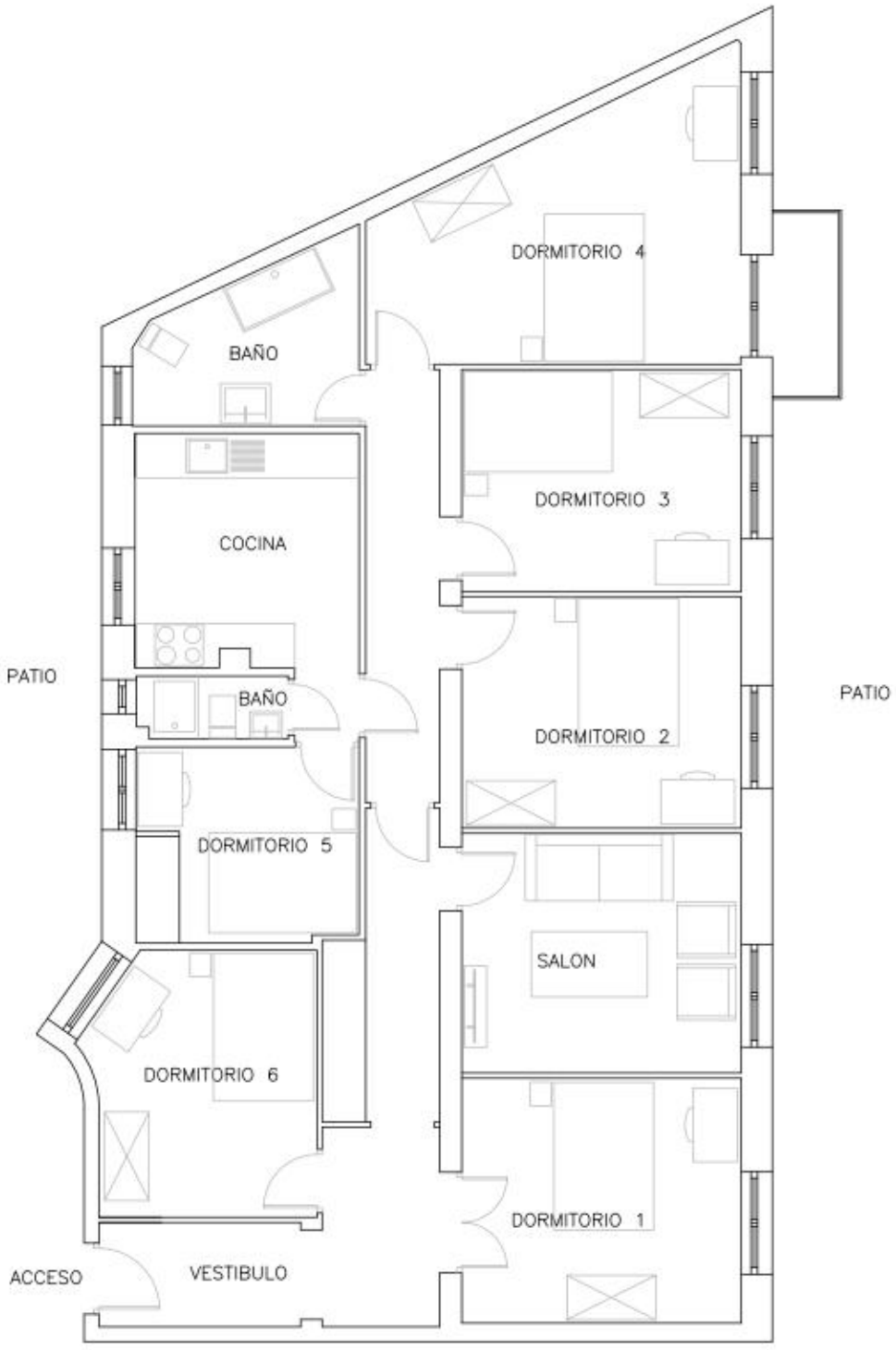
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
11	222596/18	Calle Don Ramón de la Cruz nº 100, planta 1ª, puerta A	3256502VK4735E0003HW

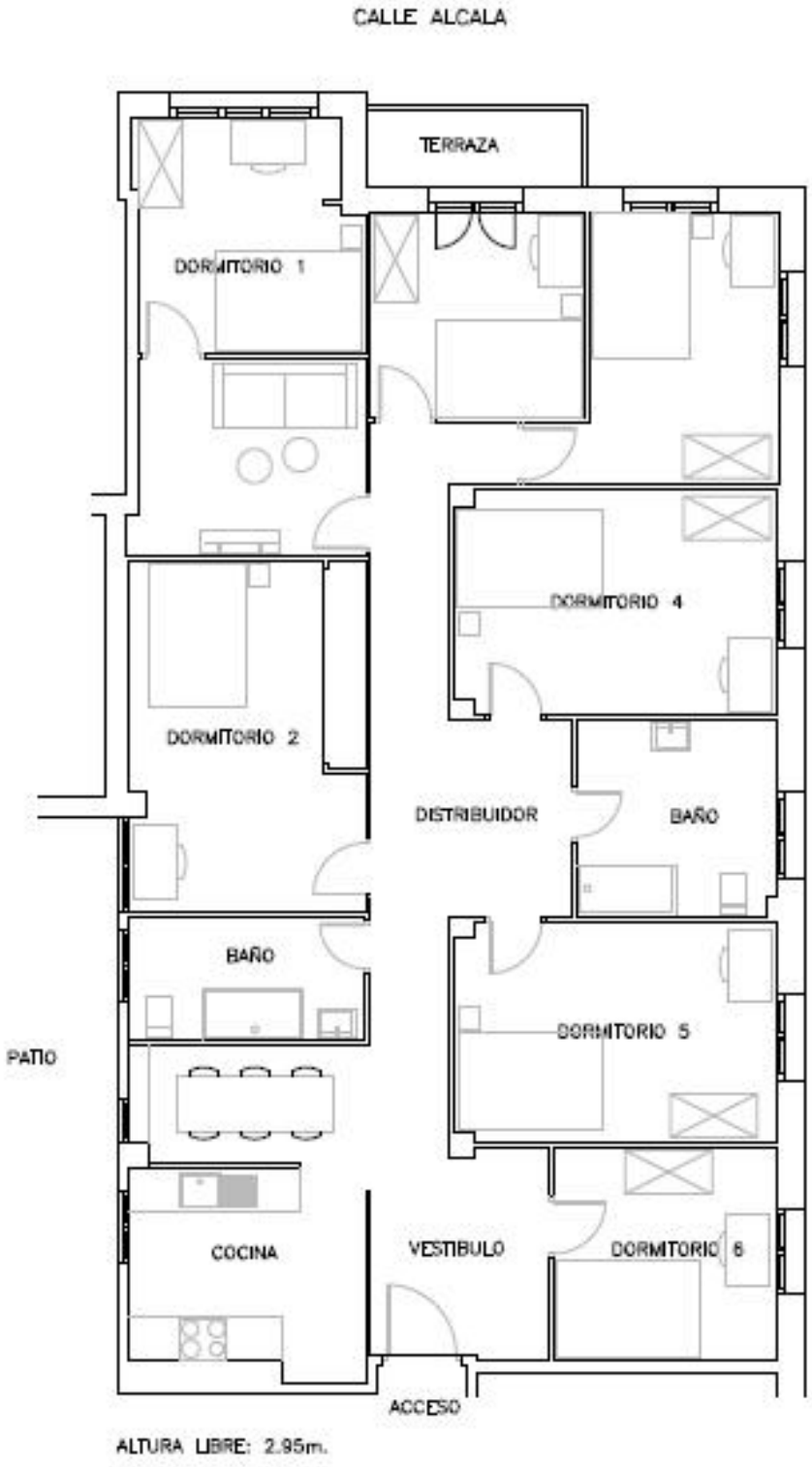


INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

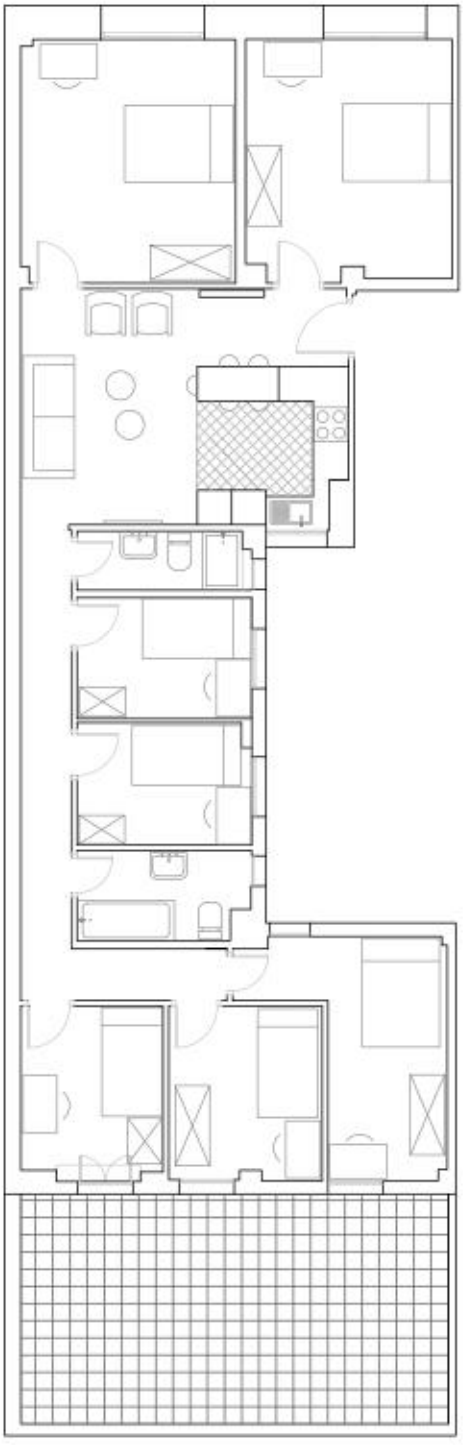
	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
12	222597/18	Calle Hermosilla nº 118, planta 1ª, puerta izda.	3253504VK4735C0006XP



	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
13	222598/18	Calle Alcalá nº 182, planta 3ª, puerta izda.	3657926VK4735H0070YY

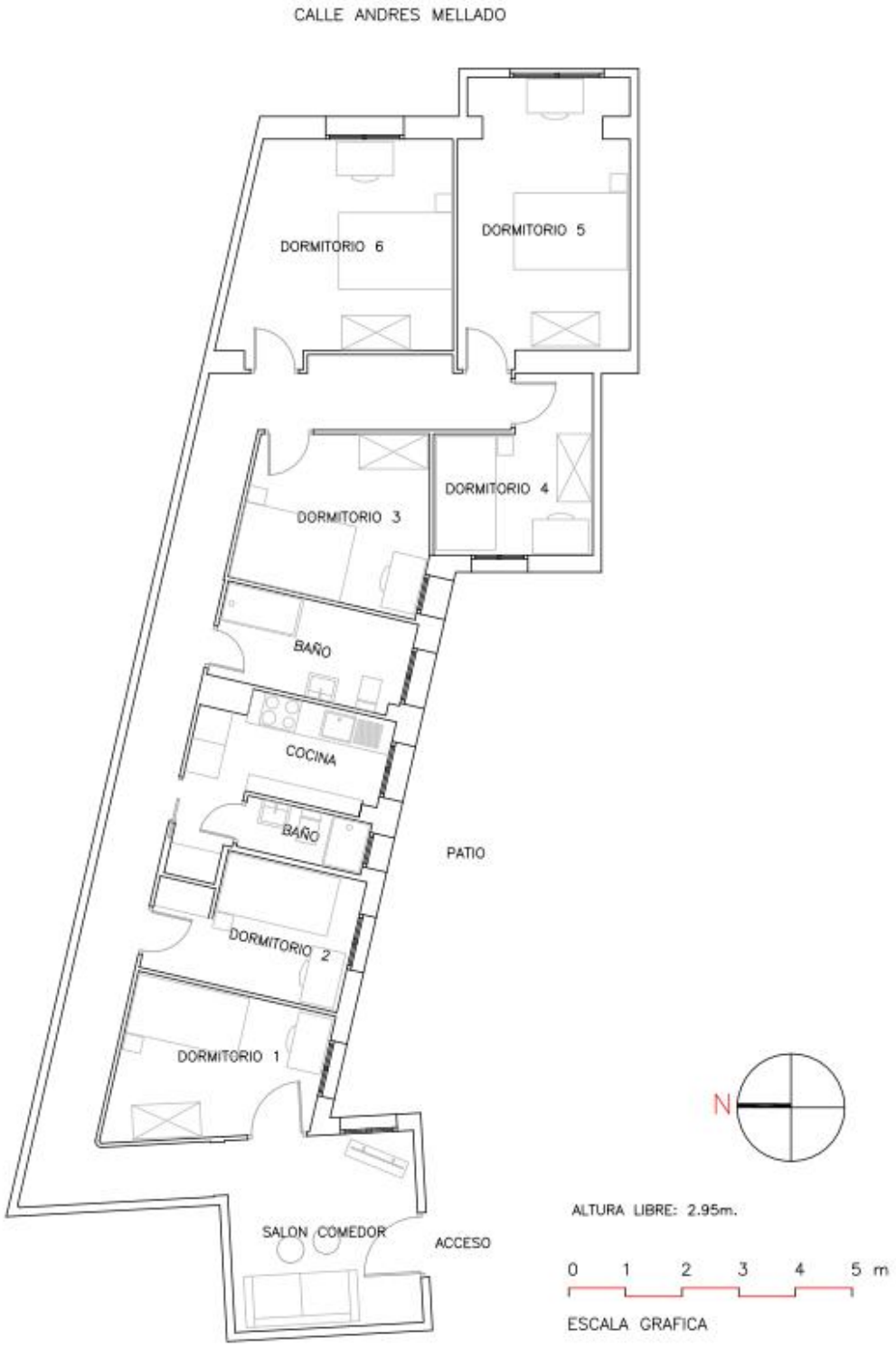


	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
14	222599/18	Calle Doctor Esquerdo nº 20, planta 1ª, puerta izda.	3253507VK4735C0004QI



INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
15	222600/18	alle Andrés Mellado nº 67, planta 5ª, puerta decha. C	9468507VK3796H0018LQ



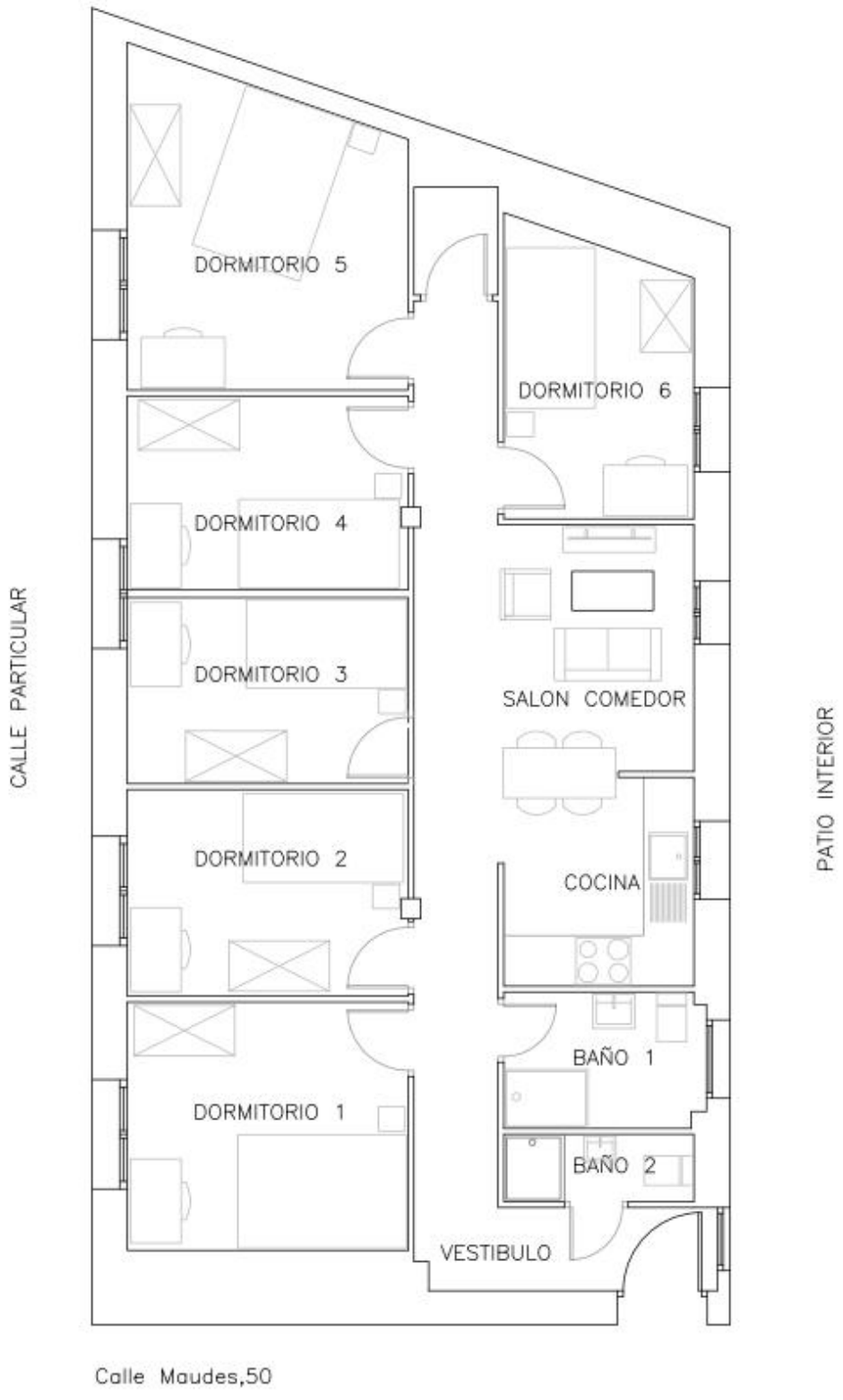
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
16	222601/18	Calle Francisco Silvela nº 69, planta 2ª, puerta C	2764502VK4726D0008HA



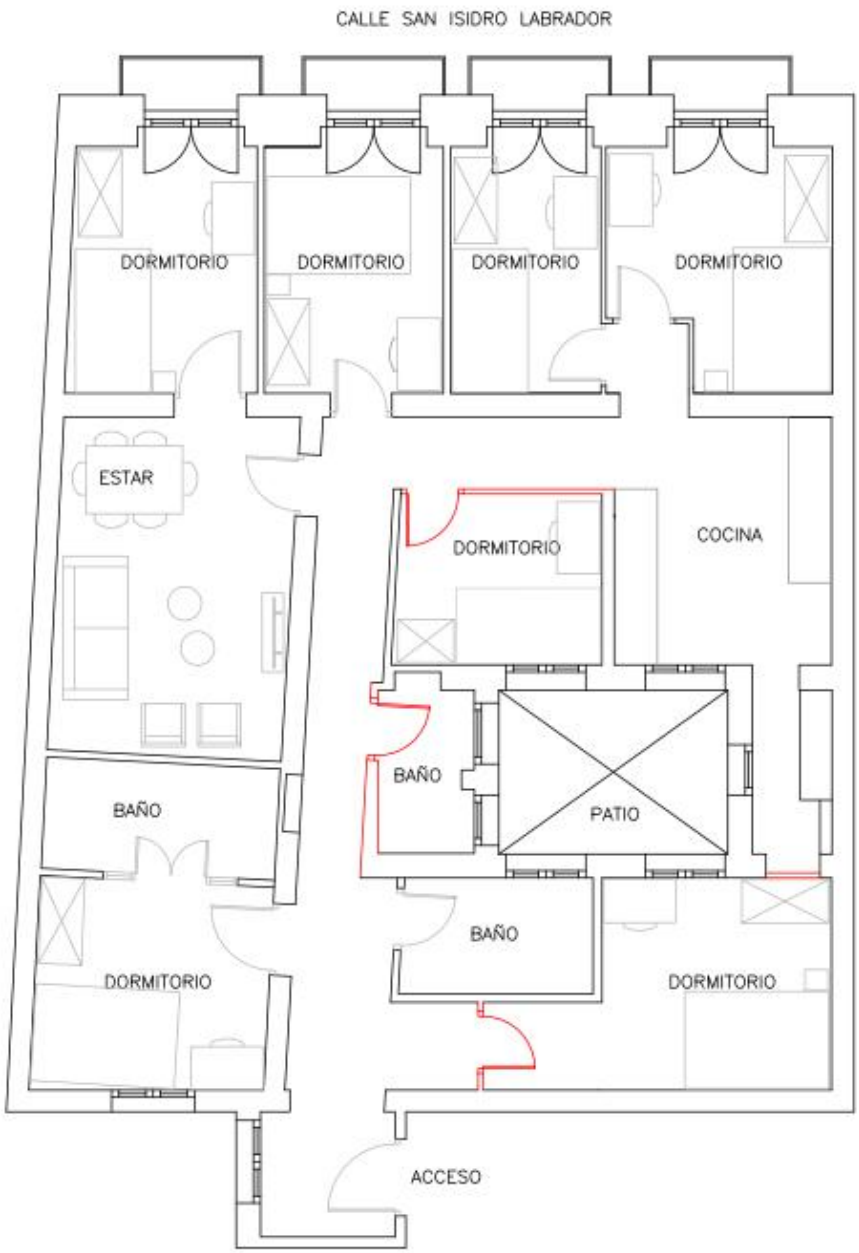
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
17	222602/18	Calle Maudes nº 50, planta 1ª, puerta A	0975202VK4707F0005XS



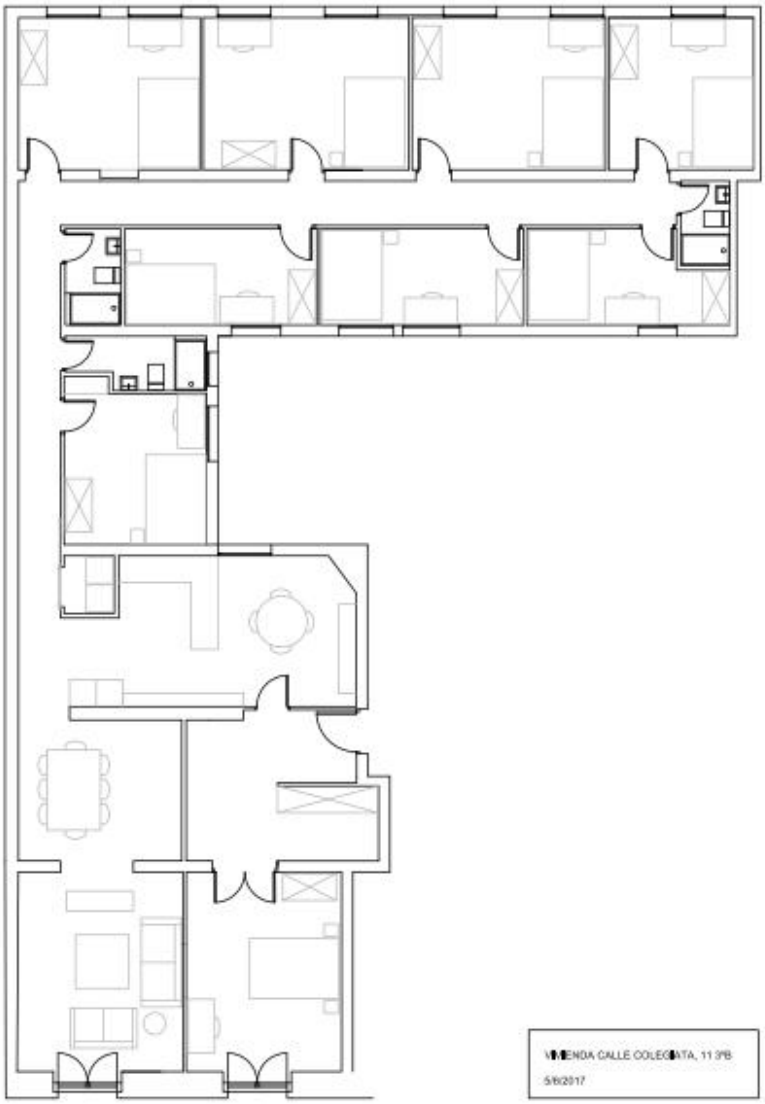
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
18	222603/18	Calle Bailén nº 49, planta 2ª, puerta decha.	9538904VK3793H0006QP



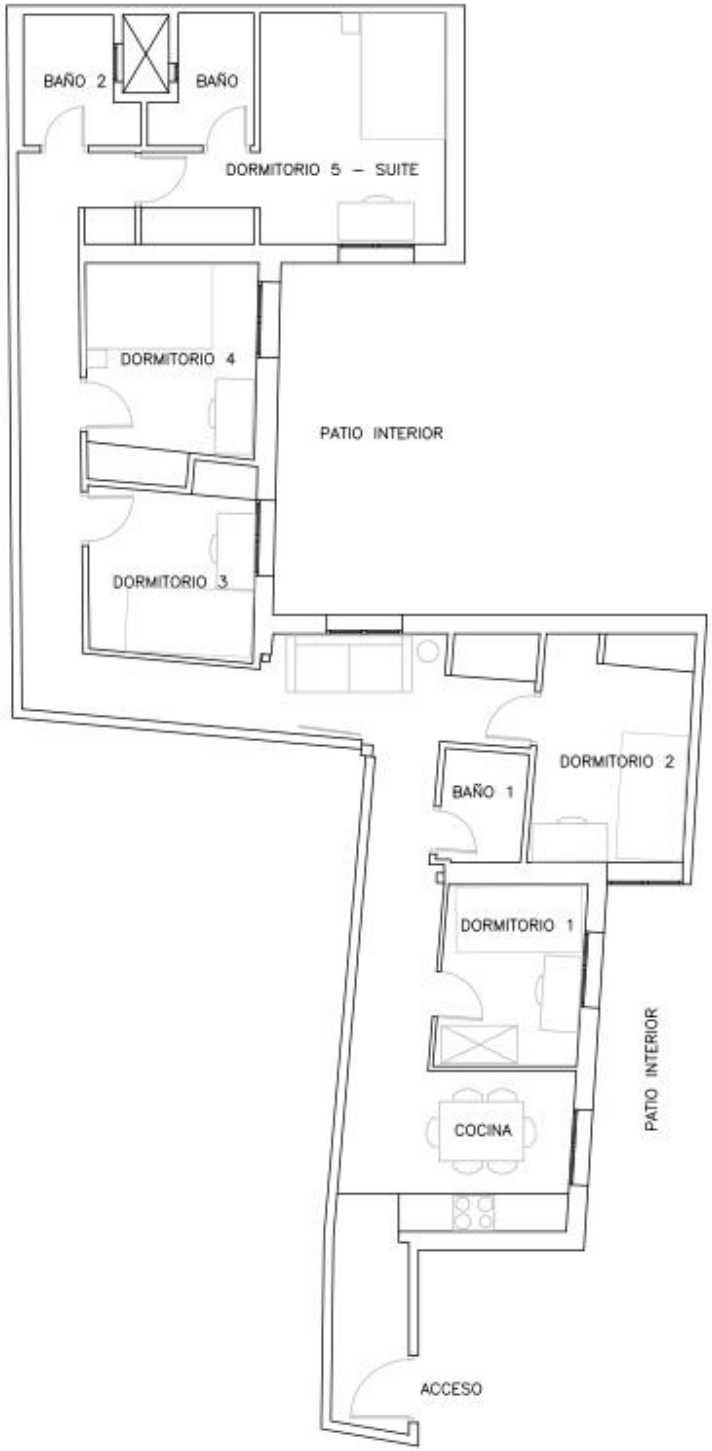
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
19	222604/18	Calle Colegiata nº 11, planta 3ª, puerta B	0139404VK4703G0011KW



INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

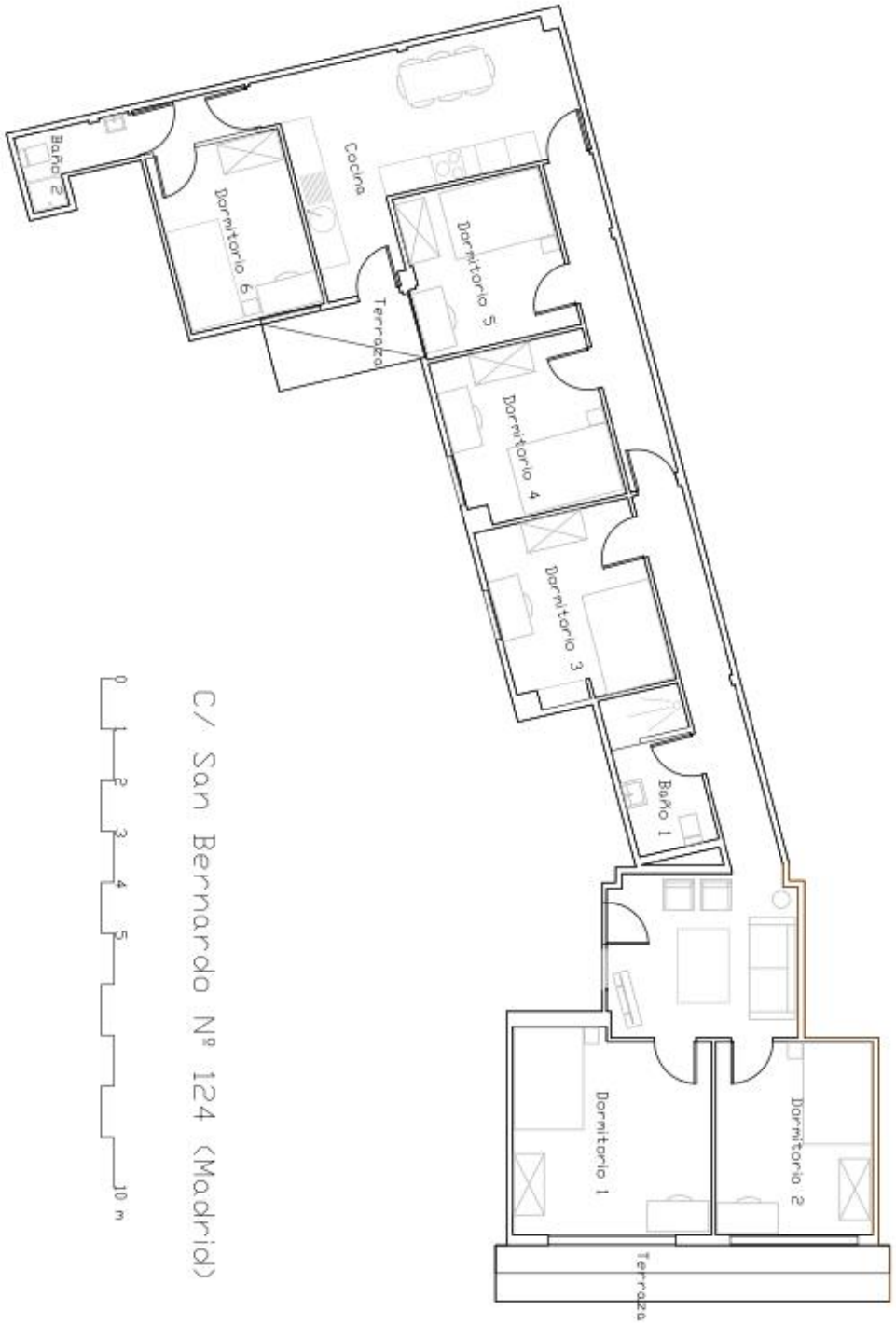
	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
20	222605/18	Calle Bordadores nº 4, planta 2ª, puerta decha.	0144210VK4704C0007MT



Calle Bordadores, 4 2°interior

INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
21	222606/18	Calle San Bernardo nº 124, planta 2ª, puerta izda.	0361615VK4706A0005YL



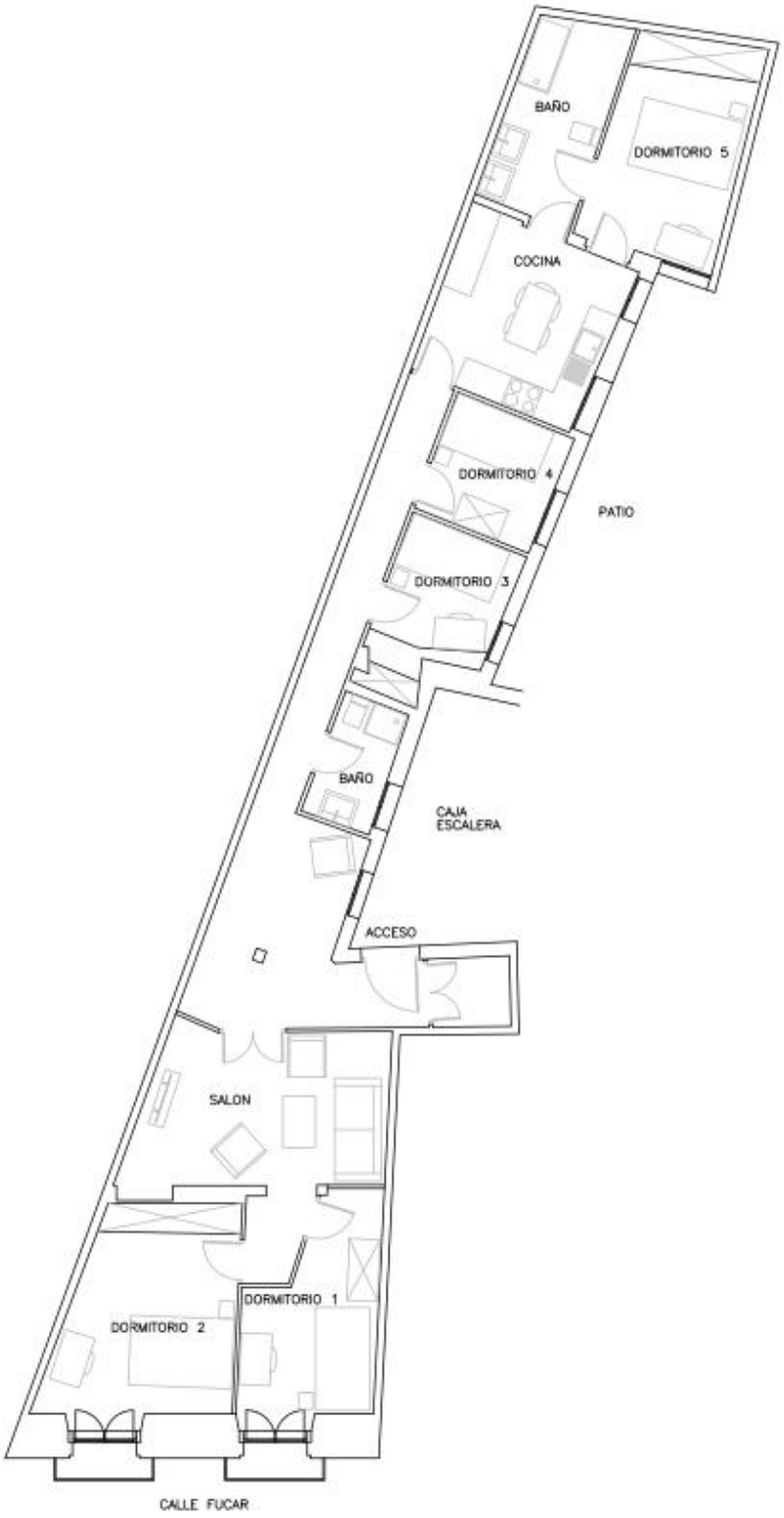
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
22	222607/18	Calle Conde de Romanones nº 13, planta 1ª, puerta izda.	0340413VK4704A0004LU



INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
23	222608/18	Calle Fúcar nº 22, planta 1ª, puerta dcha.	1038910VK4713G0003UQ

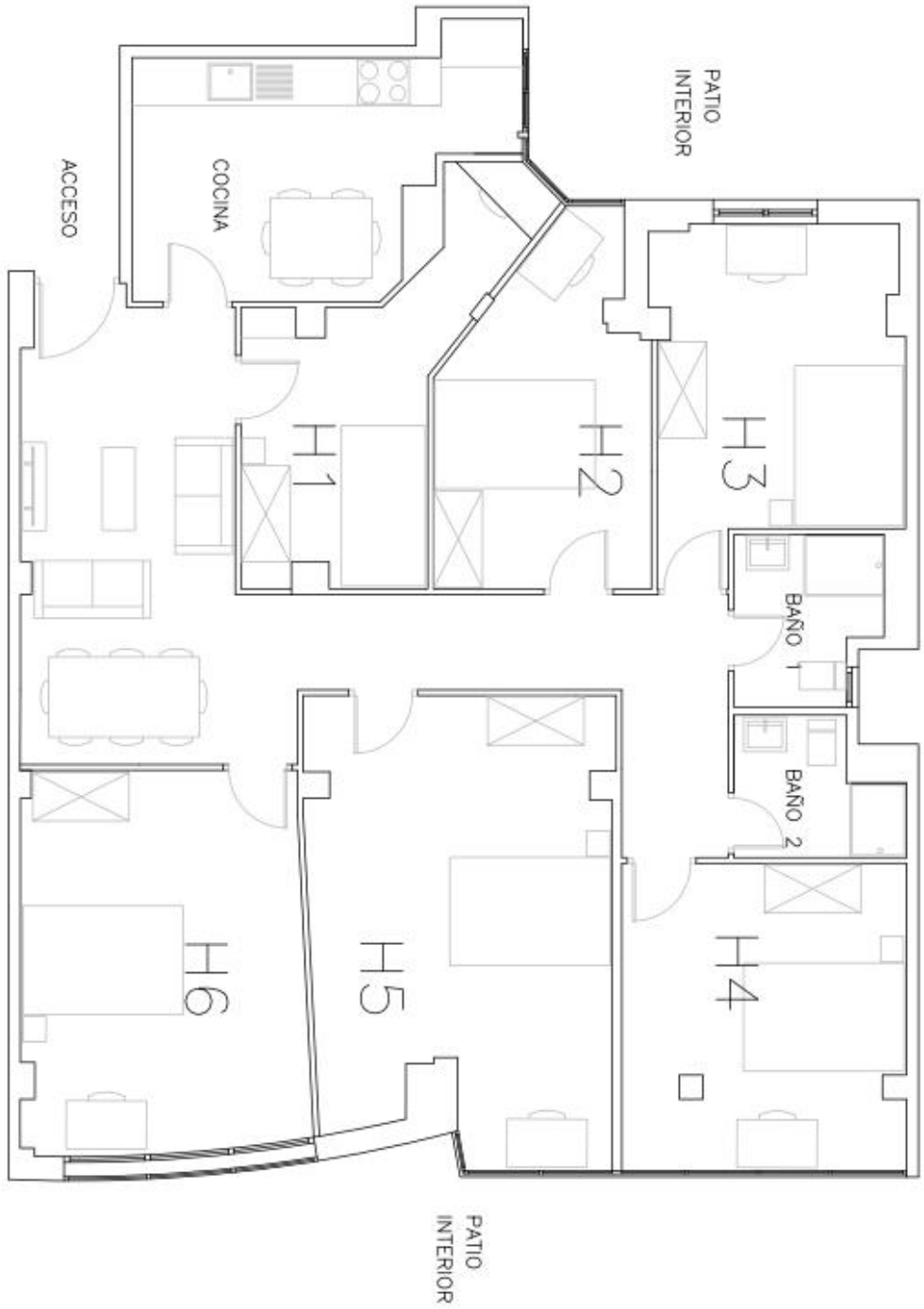


	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
24	222609/18	Calle Colegiata nº 9, planta 1ª, puerta izda.	0139405VK4703G0004MZ



INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
25	222610/18	Calle Joaquín María López nº 23 , planta 2ª, puerta D	9767105VK3796H0015XZ



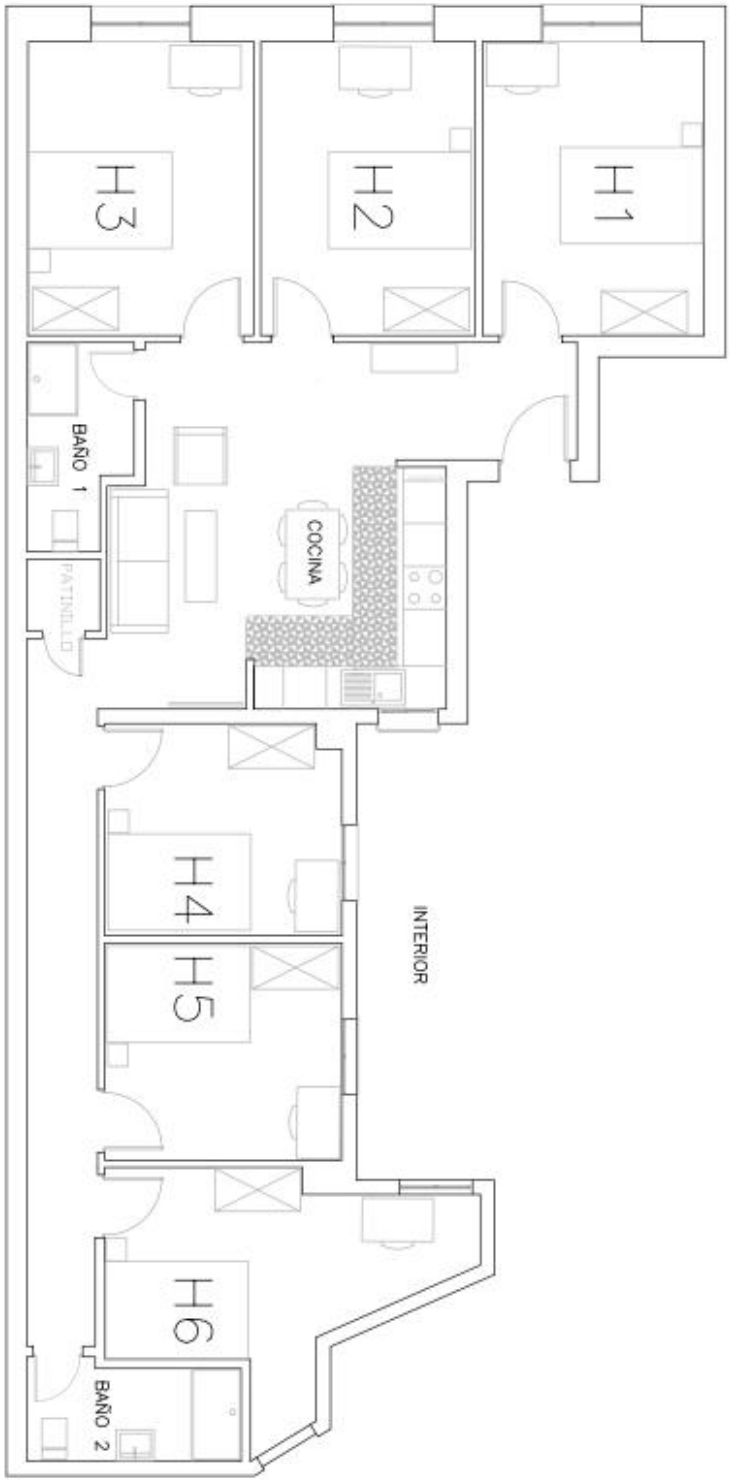
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
26	222611/18	Calle General Moscardó nº 26, planta 1ª, puerta 3	1183116VK4718C0040SY



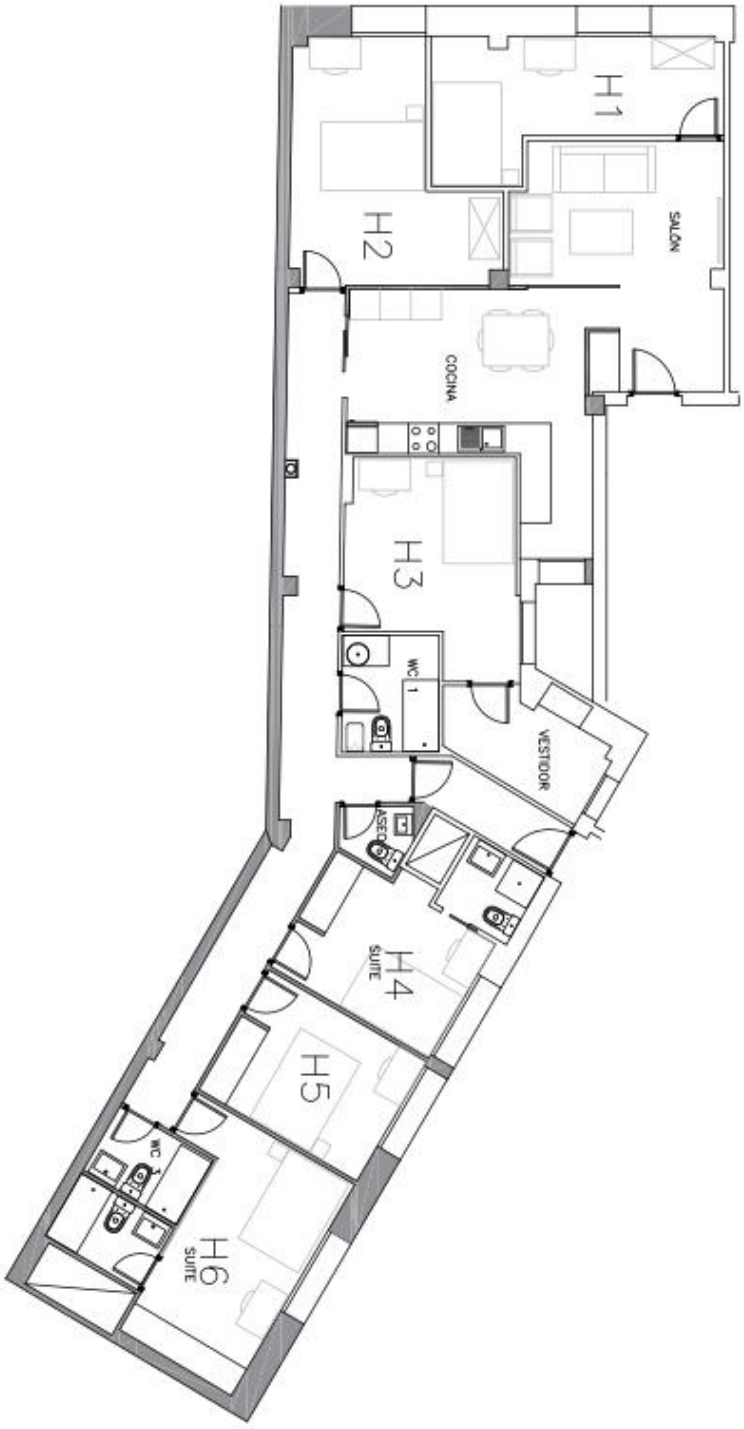
INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
27	222612/18	Calle Ferraz nº 69, planta 1ª, puerta izda.	8760502VK3786B0007RR



INFORME DE VALORACIÓN - 28 VIVIENDAS EN MADRID

	N/Ref.	Emplazamiento	Referencia Catastral
28	222613/18	Calle Ventura Rodríguez nº 11, planta 1ª, puerta izda.	9552416VK3795D0016JG



ANEXO VI. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

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

Abril 2018

I. INTRODUCCIÓN

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

Con fecha 17 de agosto de 2016, el socio único de EXCEM SIR, ejerciendo las competencias de la Junta General, adopta el acuerdo por el cual se decide el acogimiento del Emisor al régimen especial de SOCIMI, establecido en la Ley de SOCIMI, y con fecha 17 de agosto de 2017 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 2017.

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 (que tienen 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 oficina propia. Esto es debido a que tiene firmado un Contrato de Gestión Integral de Activos y Propiedades con la sociedad Excem Management S.L. (en adelante la Gestora), sociedad especializada en la prestación de servicios de gestión en el ámbito inmobiliario y financiero, disponiendo para ello de los necesarios recursos humanos y materiales. El Consejero Delegado de la Gestora es D. Antonio Mochón Ronda.

La Gestora presta a la Socimi 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 a personal de la Gestora, de la Sociedad, como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados.
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información.
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

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

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

II. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

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

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

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

La composición actual del Consejo de Administración es la siguiente:

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

La Sociedad mantiene externalizada la función de secretaría legal, asesorando al Secretario Consejero, con una firma de abogados de reconocido prestigio, Landwell-PriceWaterhouseCoopers Tax & Legal Services S.L., de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

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

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

Normalmente, como práctica de buen gobierno, y al objeto de dotar de la mayor trasparencia a las acciones realizadas por la Sociedad, el auditor de cuentas es invitado a estar presente en las reuniones del Consejo de Administración, salvo aquellas a las que por urgencia no haya podido ser convocado. Adicionalmente, a todas las reuniones del Consejo de Administración está invitada la Gestora.

El sistema de control interno, así como las comunicaciones al Mercado, es desarrollado por la Sociedad Gestora en coordinación con el Consejo de Administración de la compañía, último

responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la permanencia en el Mercado. Uno de los administradores de la Gestora es miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

III. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

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

Establecimiento de estrategias y objetivos:

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

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

Reglamento interno de conducta:

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

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

Dicho Reglamento ha sido comunicado 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.

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 al Mercado Alternativo Bursátil

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 el MAB 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 transparencia, igualdad de trato, continuidad de la información y afinidad con el interés social.

Canal de denuncias

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

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

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

Las informaciones pueden hacerse llegar por las siguientes vías:

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

Formación

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

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

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

- Experiencia en auditoría y contabilidad.

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

Realización de presupuestos:

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

IV. EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

Los riesgos operativos más relevantes para la compañía pueden resumirse en: riesgos relativos a la financiación, al sector inmobiliario, riesgos operativos, asociados a las acciones y riesgos fiscales. Todos ellos se encuentran especialmente detallados en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM), en el 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, el retraso de dos meses en el pago provoca la inmediata salida del inquilino.

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

4. Fraude.

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

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

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

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

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

- **Comité de Inversión**

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

- **Comité de Gestión**

La Gestora tiene un Comité de Gestión, formado por el Consejero Delegado, el Director Financiero, el Responsable Inmobiliario (Producto) y miembros del Consejo de Administración de la Gestora (mínimo 1 representante). Este Comité reúne trimestralmente, y de forma voluntaria o por incidencias relevantes mensualmente, para analizar las desviaciones de presupuestos y

estimaciones futuras a corto y medio plazo. Los resultados de dicho Comité son elevados al Presidente y al Secretario del Consejo de la Sociedad para su aprobación.

Las principales funciones del Comité de Gestión son:

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

Planificación y Presupuestos

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

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

V. ELABORACIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN AL MERCADO

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

Esta información incluye, entre otra:

1) La información periódica (ya sea anual o semestral) necesaria de acuerdo a la normativa del MAB;
2) Información relevante para los inversores, siguiendo el Manual de procedimientos de manejo de información relevante.
3) Información sobre las participaciones significativas de accionistas y consejeros en los términos de la normativa del MAB 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 eevisará la información que publique la Sociedad en los términos indicados en la Circular 16/2016 del Mercado Alternativo Bursátil.

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

VI. EXPERTOS INDEPENDIENTES COLABORADORES DE LA SOCIEDAD.

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

- **Auditor de cuentas:**

  Todas las cuentas de la Sociedad son auditadas anualmente por Ernst & Young S.L.

- **Asesoría legal:**

  Landwell-PriceWaterhouseCoopers Tax & Legal Services S.L. desempeña servicios de asesoría legal y fiscal para la Sociedad.

- **Asesor Registrado**

  VGM Advisory Partners, S.L.U..

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

  Grupo Tasvalor S.A.

- **Asesor y Experto de Valoraciones de la Sociedad**

  Grant Thornton, SA