

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES
ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO
INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI”)**



Octubre 2018

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

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 la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe de contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer integra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento de Ampliación Reducido (el “Documento” o “DAR”).

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrito 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 Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, SOCIMI, S.A. en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 4/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	4
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecian ninguna omisión relevante.	4
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.	4
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.	6
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.	6
2.2. Información pública disponible.....	8
2.3. Información financiera.	8
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	15
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	16
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	18
2.7. Factores de riesgo.....	18
3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.	24
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.	24
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.....	25
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	32
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.....	32
3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	33
4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	33
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	33

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	33
5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	34
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.	34
ANEXO I. Estados financieros intermedios de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.	

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, SOCIMI, S.A.. (el “**Emisor**”, la “**Sociedad**”, “**EXCEM SIR**” o la “**Compañía**”) preparó con ocasión de su incorporación al MAB-SOCIMI, que tuvo lugar el 19 de julio de 2018, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (“DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (actualmente vigente, Circular 2/2018).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de EXCEM SIR (<http://www.excemsir.com/>) así como en la página web del MAB ([https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/EXCEM CAPITAL PARTNERS S I R SOCIMI S A ES0105367009.aspx](https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/EXCEM_CAPITAL_PARTNERS_S_I_R_SOCIMI_S_A_ES0105367009.aspx)), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

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

D. David Hatchwell Altaras, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de EXCEM SIR, en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración celebrado el 4 de octubre de 2018, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de fecha 24 de julio de 2018, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil.

El Presidente del Consejo de Administración de EXCEM SIR, D. David Hatchwell Altaras, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

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, acordó modificar su denominación a Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, S.L., decisión que se elevó 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, y fue 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 aprobó la transformación del Emisor en sociedad anónima y cambiar su denominación a Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, S.A., decisión que se elevó 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 y fue 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 adoptó 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 fue 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, y fue 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 EXCEM SIR 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. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018 aprobó delegar en el Consejo de Administración la facultad para acordar en una o varias veces aumentar el capital social de la Sociedad al amparo de las limitaciones impuestas por el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”). En particular, tal y como dispone el referido artículo, los aumentos de capital no pueden ser en ningún caso superiores a la mitad del capital social en la fecha de adopción del acuerdo (esto es, 12.052.850 euros) y se deben realizar mediante la emisión de nuevas acciones, tanto ordinarias como sin voto, privilegiadas o rescatables, con o sin prima de emisión, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias.

Al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas, con fecha 26 de julio de 2018 el Consejo de Administración acordó aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra de capital social en el momento de dicha autorización por la Junta General, esto es 6.026.425 euros mediante la emisión de 6.026.425 acciones ordinarias, al objeto de poder atender las oportunidades de inversión que pudieran plantearse en los próximos meses. En particular, el Consejo de Administración acordó que las nuevas acciones se emitirían por un valor nominal de 1 euro y con la prima de emisión que correspondiese de modo que el precio de emisión de las nuevas acciones tuviese un descuento del 7% respecto del precio de cotización existente al cierre de la sesión bursátil correspondiente al día 14 de septiembre de 2018. Este acuerdo fue comunicado mediante Hecho Relevante el 3 de agosto de 2018.

Con posterioridad, el 4 de octubre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó finalmente que la referida ampliación de capital fuera de hasta un máximo de 5.910.230 euros mediante la emisión de hasta un máximo de 5.910.230 acciones ordinarias, con un valor nominal de 1 euro cada una de ellas y una prima de emisión de 0,25 euros cada acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción de 1,25 euros (que representa un descuento del 7% respecto a 1,34 euros, el precio de cotización de las acciones de la Sociedad al día 14 de septiembre de 2018). El importe total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 7.387.787,50 euros, es decir 5.910.230 euros en concepto de capital social y 1.477.557,50 euros en concepto de prima de emisión. Este acuerdo fue comunicado mediante Hecho Relevante el 16 de octubre de 2018.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas por un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados, motivo por el cual la Sociedad está exenta del registro previo y publicación de un folleto informativo aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán en su totalidad a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para el desarrollo de su actividad, facilitando, asimismo, el acceso a fuentes de financiación externas hasta alcanzar un nivel máximo de apalancamiento del 70%, tal y como indicaba en el apartado 2.6.4 del DIIM.

El objetivo último de la ampliación objeto del presente Documento es obtener recursos para continuar creciendo y aprovechar las oportunidades inmobiliarias que se continuarán dando en los próximos meses en la península ibérica, estando a la fecha del presente DAR la Sociedad en proceso de análisis y evaluación de diferentes activos urbanos de calificación residencial para destinarlos a su arrendamiento a estudiantes y jóvenes profesionales, y que requieran una gestión integral, profesional y de valor añadido, en línea con la política de inversión llevada a cabo por la Sociedad hasta ahora. En este sentido, tal y como se indicaba en los apartados 2.6.4 y 2.7.1 del DIIM de julio de 2018, los aspectos que preferentemente tiene en consideración EXCEM SIR a la hora de realizar sus inversiones son los siguientes:

- El tipo de inmueble objeto de adquisición es un inmueble urbano de calificación residencial, que esté situado en Madrid, Barcelona o cualesquiera de las principales ciudades españolas que actualmente también tienen fuerte demanda y baja oferta para alquilar habitaciones a estudiantes y jóvenes profesionales, como es el caso por ejemplo de Valencia, Sevilla Málaga, Bilbao y Santiago de Compostela, y en particular en zonas céntricas.
- El contrato a utilizar para el alquiler de los activos es un contrato de arrendamiento inmobiliario de habitación por tiempo determinado que se otorga conforme a lo dispuesto 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.
- La generación de valor en los inmuebles adquiridos se lleva a cabo 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).

2.2. Información pública disponible.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por SOCIMIs incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.excemsir.com>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/EXCEM_CAPITAL_PARTNERS_S_I_R__SOCIMI_S_A_ES0105367009.aspx), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, SOCIMI, S.A.

2.3. Información financiera.

De conformidad con la Circular del MAB 6/2018, la Sociedad publicó el 30 de octubre de 2018, los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor), formulados por el Consejo de Administración de EXCEM SIR 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.

Se adjunta como Anexo I al presente Documento los estados financieros intermedios de la Sociedad del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, junto con el correspondiente informe de revisión limitada emitido por el auditor de cuentas de la Compañía, Ernst & Young S.L.

A continuación se presenta (i) el balance de situación a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, así como (ii) la cuenta de resultados correspondiente al periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2018 y a 30 de junio de 2017.

Balance de situación a 31 de diciembre de 2017 y 30 de junio de 2018.

Activo.

Activo (€)	31-12-2017^(*)	30-06-2018^(**)
Activo No Corriente	14.014.916	15.220.512
Inmovilizado intangible	-	1.759
Inversiones inmobiliarias netas	14.013.916	15.217.753
Inversiones financieras a largo plazo	1.000	1.000
Activo Corriente	1.262.111	4.081.665
Existencias	-	3.004.966
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.382	26.109
Inversiones financieras a corto plazo	26.961	96.168
Periodificaciones a corto plazo	27.656	14.935
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.194.112	939.487
Total Activo	15.277.027	19.302.177

^(*) 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 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 ^(*)	30-06-2018 ^(**)
Terrenos	7.853.377	8.667.000
Construcciones	5.474.986	5.854.218
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	767.789	920.045
Inmovilizado en curso	47.500	9.000
Inversiones inmobiliarias brutas	14.143.652	15.450.263
Construcciones	(86.042)	(144.151)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(43.694)	(88.359)
Amortizaciones	(129.736)	(232.510)
Total inversiones inmobiliarias netas	14.013.916	15.217.753

^(*) Auditado

^(**) Revisión limitada del auditor

Activo corriente.

- Existencias.

El saldo de “Existencias” por importe de 3.004.966 euros a 30 de junio de 2018 corresponde principalmente a los pagos realizados por la Sociedad en virtud del contrato de arras penitenciales que suscribió en relación a la adquisición del inmueble situado en la calle Doctor Cortezo 15 de Madrid. En concreto, tal y como se indica en el apartado 2.4.2 del DIIM, la Sociedad abonó a los vendedores a cuenta del precio del inmueble (i) 1.500.000 euros en la fecha que se firmó el contrato de arras, y (ii) 1.500.000 euros el 4 de junio de 2018. Con posterioridad, el 20 de julio de 2018, según se indica en el apartado 2.4 de este DAR, se formalizó la compra por la Sociedad del citado edificio.

- Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar.

Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar (€)	31-12-2017 ^(*)	30-06-2018 ^(**)
Deudores varios	2.000	21.180
Otros créditos con las administraciones públicas - IVA	11.382	4.929
Total Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar	13.382	26.109

^(*) 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 líquidos equivalentes” por 939.487 euros a 30 de junio 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^(*)	30-06-2018^(**)
Patrimonio Neto	7.051.450	10.547.011
Fondos propios	7.051.450	10.547.011
Pasivo No Corriente	7.737.790	8.254.799
Deudas a largo plazo	7.737.790	8.254.799
Pasivo Corriente	487.787	500.367
Provisiones a corto plazo	9.753	-
Deudas a corto plazo	431.113	349.919
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	46.921	150.448
Total Pasivo y Patrimonio Neto	15.277.027	19.302.177

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

Se incrementa la cifra de “Fondos Propios” a 30 de junio 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 DIIM.

Fondos propios (€)	31-12-2017^(*)	30-06-2018^(**)
Capital social	7.703.000	12.052.850
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	(300.000)
Resultados de ejercicios anteriores	(264.996)	(651.550)
Resultados del ejercicio	(386.554)	(554.289)

Total Fondos propios	7.051.450	10.547.011
-----------------------------	------------------	-------------------

(¹) 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”.

Las “Acciones y participaciones en patrimonio propias” corresponden a las acciones propias adquiridas por la Sociedad en mayo de 2018 por valor de 300.000 euros para ponerlas a disposición del Proveedor de Liquidez.

Pasivo no 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(¹)	30-06-2018 (^{**})
Préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo	7.932.042	8.450.936
Gastos de formalización de deuda	(194.252)	(196.137)
Total Deudas a largo plazo	7.737.790	8.254.799

(¹) Auditado

(^{**}) Revisión limitada del auditor

El saldo a 30 de junio de 2018 del epígrafe de “Deudas a largo plazo” por importe de 8.254.799 euros corresponde al total a largo plazo de los 28 préstamos hipotecarios 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 principales características y garantías de estos préstamos se detallan en los apartados 2.12.1 y 2.13 del DIIM.

Durante el mes de febrero de 2018, la Compañía formalizó diferentes coberturas de tipos de interés (“**Interest Rate Swap**”) con Bankinter, Sabadell y Popular para asegurarse 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” (8.254.799 euros) y “Deudas a corto plazo” (213.064 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación de la Sociedad a 30 de junio de 2018 (8.467.863 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

Pasivo corriente.

- Deudas a corto plazo.

Deudas a corto plazo (€)	31-12-2017 ^(*)	30-06-2018 ^(**)
Deudas con entidades de crédito	61.958	213.064
Otras deudas a corto plazo	369.155	136.855
Total Deudas a corto plazo	431.113	349.919

^(*) Auditado

^(**) Revisión limitada del auditor

El epígrafe de “Deudas con entidades de crédito” a corto plazo a 30 de junio de 2018 recoge los vencimientos del principal durante los 12 meses siguientes de los 28 préstamos hipotecarios descritos en el apartado 2.12.1 y 2.13 del DIIM.

La Sociedad suscribió 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 30 de junio de 2018.

El saldo de “Otras deudas a corto plazo” a 30 de junio de 2018 incluye principalmente 126.484 euros que la Sociedad ha recibido en concepto de fianzas por los inmuebles arrendados, mientras que a 31 de diciembre de 2017 adicionalmente a las fianzas por importe de 108.546 euros 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 DIIM) pasando a formar parte del capital social de la Compañía.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El desglose de los “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” de la Sociedad es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (€)	31-12-2017 ^(*)	30-06-2018 ^(**)
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12.536	-
Acreedores varios	33.103	148.105
Otras deudas con las Administraciones Públicas - IRPF	1.282	2.343
Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	46.921	150.448

^(*) Auditado

^(**) Revisión limitada del auditor

Cuenta de resultados del primer semestre de 2017 y 2018.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	30-06-2017 ^(*)	30-06-2018 ^(**)
Importe neto de la cifra de negocio	218.872	591.978
Otros gastos de explotación	(294.759)	(934.184)
Amortización del inmovilizado	(42.528)	(102.804)
Otros resultados	-	4.049
Resultado de Explotación	(118.415)	(440.961)
Resultado financiero	(35.492)	(113.328)
Resultado antes de Impuestos	(153.907)	(554.289)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(153.907)	(554.289)

(*) No Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

Importe neto de la cifra de negocio.

El “Importe neto de la cifra de negocio” a cierre de junio de 2018 es resultado de un semestre 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 (€)	30-06-2017 ^(*)	30-06-2018 ^(**)
Reparaciones y conservación	2.455	9.794
Servicios profesionales independientes	232.174	804.329
Primas de seguros	3.072	9.504
Servicios bancarios	2.866	2.753
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	4.056	6.132
Suministros	35.085	76.340
Otros servicios	14.498	11.437
Servicios exteriores	294.206	920.289
Tributos	553	13.895
Total Otros gastos de explotación	294.759	934.184

(*) 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 DIIM), que asciende a 490.663 euros (377.905 euros del Contrato de Gestión Integral y 112.758 euros

del Contrato de Captación de Inversores) en el periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2018 (52,5% del total de “Otros gastos de explotación”) y a 197.038 euros durante el primer semestre de 2017 del Contrato de Gestión Integral (66,8% 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 DIIM.

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 94.828 euros y 36.048 euros durante el primer semestre de 2018 y el primer semestre de 2017 respectivamente.

Resultado financiero (€)	30-06-2017 ^(*)	30-06-2018 ^(**)
Ingresos financieros	1.405	-
Gastos financieros	(36.897)	(113.328)
Total Resultado financiero	(35.492)	(113.328)

^(*) No Auditado

^(**) Revisión limitada del auditor

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (los cuales fueron formulados por el Consejo de Administración en fecha 4 de octubre de 2018), y que han sido objeto de revisión limitada por el auditor. Estos estados financieros, descritos en el apartado 2.3 anterior y adjuntos como Anexo al presente DAR, son los últimos disponibles a la fecha de publicación de este Documento.

No obstante, a continuación se adjunta también la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	30-06-2018 ^(*)	31-08-2018 ^(**)
Importe neto de la cifra de negocio	591.978	729.926
Gastos de personal	-	(1.944)
Otros gastos de explotación	(934.184)	(1.196.426)
Amortización del inmovilizado	(102.804)	(145.068)

Otros resultados	4.049	4.049
Resultado de Explotación	(440.961)	(609.463)
Resultado financiero	(113.328)	(150.143)
Resultado antes de Impuestos	(554.289)	(759.606)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(554.289)	(759.606)

(¹) Revisión limitada del auditor

(^{**}) No auditado ni revisión limitada del auditor

Además cabe destacar que con posterioridad al 30 de junio de 2018 EXCEM SIR ha continuado realizando nuevas inversiones en inmuebles y suscrito la financiación necesaria para poder llevar a cabo las mismas. En concreto:

- El 20 de julio de 2018 la Sociedad formalizó en escritura pública la compra del edificio situado en la calle Cortezo 15 de Madrid por un precio de 7,5 millones de euros (del que como se detallaba en los apartados 2.4.2 y 2.14.2 del DIIM tenía suscrito el correspondiente contrato de arras), que fue financiada con caja disponible de la Compañía y un préstamo con garantía hipotecaria con el Banco de Sabadell S.A. por importe de 3.960.000 euros. Los detalles del edificio adquirido y el préstamo suscrito fueron comunicados mediante el correspondiente Hecho Relevante de fecha 20 de julio de 2018.
- El 25 de julio de 2018 la Sociedad formalizó la compra de la vivienda situada en la calle Cea Bermúdez 63 de Madrid por un precio de 900.000 euros, que fue financiada con caja disponible de la Compañía y un préstamo con garantía hipotecaria con Caja Laboral Popular Cooperativa de Crédito por importe de 540.000 euros. Los detalles de la vivienda adquirida y el préstamo suscrito fueron comunicados mediante el correspondiente Hecho Relevante de fecha 26 de julio de 2018.

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

Con ocasión de la incorporación al MAB de EXCEM SIR en julio de 2018, la Sociedad publicó en el apartado 2.16 del DIIM las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2018 y 2019. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 10 de mayo de 2018.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018 del MAB, la Sociedad publicó el 22 de octubre de 2018 junto con la información financiera semestral, el grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2018 comparando la información financiera a 30 de junio de 2018 objeto de revisión limitada por el auditor con las previsiones para el año 2018 incluidas en el apartado 2.16 del DIIM.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	Real 30/06/2018(¹)	Previsión DIIM 2018(^{**})	Grado cumplimiento
------------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------------	-----------------------

Importe neto de la cifra de negocios	592	1.408	42%
Otros gastos de explotación	(934)	(1.356)	69%
Amortización del inmovilizado	(103)	(228)	45%
Otro resultado	4	-	-
Resultado de Explotación	(441)	(176)	251%
Resultado Financiero	(113)	(205)	55%
Resultado antes de Impuestos	(554)	(381)	145%
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
Resultado del Ejercicio	(554)	(381)	145%

(*) Cifras objeto de revisión limitada por el auditor

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

En primer lugar cabe señalar que en el cuadro anterior se está presentando una comparativa de cifras referidas a períodos distintos, siendo unas correspondientes a un periodo de 6 meses y otras a un período de 12 meses, por lo que cualquier comparativa entre ambas es de difícil explicación sobre todo teniendo en cuenta el momento de crecimiento e inversión en el que se encuentra la Sociedad tal y como se expuso en el DIIM.

En un contexto de una sociedad con un nivel de actividad lineal y un alto grado de madurez en su actividad sería razonable suponer una evolución lineal de las magnitudes de la cuenta de resultados y por tanto que las cifras de un semestre supusieran en torno a un 50% de la previsión anual. Sin embargo EXCEM SIR se encuentra, tal y como se ha comentado anteriormente, en un momento de crecimiento e inversión, debido a lo cual las previsiones del ejercicio 2018 no fueron concebidas de manera lineal.

En todo caso, a continuación se analiza el grado de cumplimiento en los principales epígrafes de la cuenta de resultados respecto a las previsiones del ejercicio 2018:

- Importe neto de la cifra de negocios. El grado de cumplimiento ha sido del 42%, no obstante la Sociedad prevé un incremento de los ingresos en el segundo semestre del año tras las compras realizadas en julio del edificio de la calle Cortezo y la vivienda situada en la calle Cea Bermúdez de Madrid, tal y como se indicado en el apartado 2.4 anterior.
- Otros gastos de explotación. El grado de cumplimiento alcanzó 69%, fundamentalmente debido a los gastos incurridos por la Sociedad durante el primer semestre de 2018 en el proceso de incorporación de sus acciones en el MAB, que no existirán en la segunda parte del año.
- Amortización del inmovilizado. El grado de cumplimiento se ha situado en el 45%, si bien la dotación a la amortización aumentará en el segundo semestre de 2018 por los inmuebles adquiridos durante el mes de julio.
- Resultado Financiero. El grado de cumplimiento ha sido del 55%, al devengarse a favor de los vendedores del edificio adquirido en la calle Cortezo intereses por los importes pagados por la

Sociedad a partir del 31 de mayo de 2018, tal y como estaba establecido en el contrato de arras y se describe en el apartado 2.4.2 del DIIM.

La Sociedad considera que la previsiones del ejercicio 2018 y 2019 publicadas en el DIIM siguen estando vigentes no habiéndose identificado por el momento, ningún tipo de hecho previsible que haga que las mismas deban ser reestimadas.

No obstante, tras la conclusión de la ampliación de capital objeto del presente DAR, la Compañía procederá a actualizar las previsiones del ejercicio 2018 y 2019 en función de los nuevos fondos que finalmente sean captados, y publicará las previsiones actualizadas mediante el correspondiente Hecho Relevante.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 4/2018, al no haber transcurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 2.20 del DIIM, no se hace declaración alguna al respecto puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DIIM de julio 2018 siguen siendo válidas.

2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de julio de 2018, alguno de los cuales ha sido actualizado para reflejar la situación actual de EXCEM SIR una vez incorporada al MAB.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obvedad para el público en general, no fueron tratados en el DIIM.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIIM, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes actualmente:

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

EXCEM SIR tiene suscritos 30 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 2.3 y 2.4 del presente DAR.

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” (8.254.799 euros) y “Deudas a corto plazo” (213.064 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación de la Sociedad a 30 de junio de 2018 asciende a 8.467.863 euros.

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), que ha confirmado a la Sociedad su intención de no acudir a la ampliación de capital y que ostentaría una participación directa en el capital social del 27,34% en caso de que la ampliación se suscribiese íntegramente. Los intereses del accionista mayoritario 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 DAR, 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 Ederly, 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 DIIM, 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 del DIIM) 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 del DIIM, 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 del DIIM, 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 del DIIM, 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 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 DIIM.

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 lograra 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 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 no ejecución de las previsiones.

Tal como se detalla en el apartado 2.16 del DIIM y el apartado 2.5 del presente DAR, 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 el apartado 2.16 del DIIM, 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.

Riesgo regulatorio por la condición de SOCIMI de EXCEM SIR.

La Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI en virtud de 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**”). En virtud de ello, a la Sociedad le es de aplicación un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, lo cual tiene implicaciones tributarias para sus accionistas.

Por otro lado, la Sociedad tiene que cumplir los requisitos necesarios para mantener dicha condición. Los requisitos para mantener el régimen de SOCIMI son complejos y su régimen es relativamente nuevo. Además, en el futuro los requisitos para mantener la condición de SOCIMI podrán ser objeto de modificaciones (incluso cambios de interpretación). No puede garantizarse que la Sociedad pueda seguir manteniéndolo (ya sea por no satisfacer las condiciones aplicables a dicho régimen o por otras razones).

En el supuesto de que la Sociedad perdiera la condición de SOCIMI, vendría obligada a pagar el Impuesto sobre Sociedades español sobre los beneficios generados por sus actividades al tipo estándar (actualmente un 25%) y no sería apta para adquirir nuevamente la condición de SOCIMI (y beneficiarse del régimen fiscal especial) durante un período de tres años. Está previsto que los accionistas de una compañía que pierda su condición de SOCIMI queden sometidos a tributación como si el régimen de las SOCIMIs no le hubiera sido de aplicación a la misma.

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 DIIM) 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.

En el supuesto de que la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, las consecuencias resultantes podrán tener un efecto adverso significativo sobre la situación financiera, negocio, perspectivas y resultados de operaciones de la Sociedad.

Falta de liquidez de las acciones y riesgo de recuperación del 100% de la inversión.

Hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y pueden seguir teniéndola.

En este sentido, la inversión en las acciones del Emisor es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en compañías cotizadas en un mercado regulado y por consiguiente los inversores han de tener en cuenta que (i) la inversión puede ser difícil de deshacer, no existiendo garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión, y (ii) el valor de la inversión en la Compañía puede aumentar o disminuir, pero el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de EXCEM SIR.

3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.

A la fecha del presente Documento de Ampliación Reducido, el capital social de EXCEM SIR asciende a 12.052.850 euros, representado por 12.052.850 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 28 de junio de 2018, en los términos previstos en el artículo 297.1.b), el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en sus sesiones celebradas el 26 de julio de 2018 y el 4 de octubre de 2018, aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan (la “**Ampliación de Capital**”).

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

El Consejo de Administración de EXCEM SIR ha acordado aumentar el capital social hasta un máximo de 5.910.230 euros, mediante la emisión y puesta en circulación hasta un máximo de 5.910.230 acciones ordinarias (las “**Nuevas Acciones**”) de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante

anotaciones en cuenta. Dicha ampliación de capital será desembolsada mediante aportaciones dinerarias.

Asimismo, ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de 1,25 euros (el “**Precio de Suscripción**”) de los cuales 1 euro se corresponde con el valor nominal de las acciones y 0,25 euros a la prima de emisión.

En caso de suscribirse completamente, el importe total efectivo de la emisión ascenderá a un máximo de 7.387.787,50 euros, de los cuales 5.910.230 euros son de cifra de capital social (nominal) y 1.477.557,50 euros son de prima de emisión.

Las Nuevas Acciones serán nominativas y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de EXCEM SIR actualmente en circulación a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

Capital resultante de la ampliación

De suscribirse íntegramente la ampliación de capital, el capital social de EXCEM SIR resultante será de 17.963.080 euros, dividido en 17.963.080 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, el Periodo de Asignación Adicional y el Periodo de Asignación Discrecional que se describen posteriormente.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en tres periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente;
- Periodo de Asignación Adicional; y
- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de suscripción preferente

- a) Derechos de Suscripción Preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de las acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la LSC.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones, en la proporción de 1 acción nueva por cada 2 acciones antiguas, los Accionistas que hayan adquirido acciones hasta el segundo día hábil siguiente a aquel en el que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) hasta el cuarto día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el Período de Suscripción Preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha. Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones (los “**Inversores**”).

A la fecha precedente a la de la celebración del Consejo de Administración de 4 de octubre de 2018, el número de acciones en autocartera asciende a 232.389, que representan un total del 1,928% del capital social de EXCEM SIR previo a la ampliación.

Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una nueva acción.

A los efectos de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, el accionista Lexington, S.L. ha renunciado al derecho de suscripción preferente correspondiente a 1 acción de su titularidad. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 11.820.460.

Con objeto de no suspender la actividad del Proveedor de Liquidez y a los efectos de no alterar el cómputo de los derechos de suscripción preferente para suscribir las Nuevas Acciones, EXCEM SIR se compromete a tener el mismo número de acciones en autocartera desde la fecha precedente a la del Consejo de Administración de 4 de octubre de 2018 hasta la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de los titulares.

En cualquier caso, cada Nueva Acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al Precio de Suscripción, esto es, 1,25 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la LSC. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido

sus derechos de suscripción preferente, “Accionistas legitimados”, y los terceros inversores, “Inversores”, que adquieran tales derechos en el mercado de una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones.

El derecho de suscripción preferente no ejercitado quedará automáticamente extinguido a la finalización del Periodo de suscripción preferente.

b) Plazo para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la LSC el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados en el apartado a), se iniciará el tercer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, y finalizará transcurrido un mes desde esa fecha (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de junio de 2018 y de las reuniones del Consejo de Administración de la Sociedad, celebradas el 26 de julio de 2018 y 4 de octubre de 2018, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil. Igualmente, solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB a partir del tercer día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, inclusive, y durante el plazo de CINCO (5) días hábiles. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer los mismos y, en su caso, de solicitar la suscripción de acciones adicionales, así como comunicar sus números de cuenta corriente y de valores.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de Nuevas Acciones a las que se refieren. Las órdenes relativas a la solicitud de acciones adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en su totalidad.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Nueva Acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “Desembolso” incluido más adelante.

e) Comunicaciones a la Entidad Agente

La Entidad Agente es Banco de Sabadell, S.A.. Las entidades participantes en Iberclear comunicarán a la Entidad Agente durante el Periodo de Suscripción Preferente el número total de nuevas acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, en su caso, el número total de acciones adicionales cuya suscripción se haya solicitado.

Periodo de Asignación Adicional

Finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente comunicará a la Sociedad (i) el número de Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente; (ii) el número de acciones adicionales cuya suscripción se haya solicitado durante el Periodo de Suscripción Preferente (las “**Acciones Adicionales**”), (iii) el número de acciones adicionales que correspondiese asignar a los solicitantes durante el Periodo de Asignación Adicional en función del número de Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”), y, en su caso, (iv) las acciones disponibles para el Periodo de Asignación Discrecional, es decir, la diferencia positiva entre (a) el número total de Nuevas Acciones y (b) la suma de Nuevas Acciones suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y de las Acciones Adicionales cuya suscripción corresponda a los Accionistas Legitimados y/o Inversores conforme a las reglas de asignación establecidas en los párrafos a continuación, no más tarde del quinto día hábil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente (el “**Periodo de Asignación Adicional**”).

En el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente y, por lo tanto, se hubiesen suscrito en ese momento la totalidad de la emisión, no habrá lugar a la asignación de Acciones Adicionales.

Si quedasen Acciones Sobrantes tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, se procederá a distribuir y asignar estas acciones entre los accionistas y/o inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente. La asignación de las Acciones Adicionales tendrá lugar el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las normas que se establecen a continuación.

- (i) Las Acciones Sobrantes se adjudicarán de forma proporcional al número de Acciones Adicionales solicitado por cada Accionista Legitimado o Inversor. A tal efecto, se dividirá el número de Acciones Sobrantes entre el número total de Acciones Adicionales solicitadas. Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional indicada se redondearán a la baja hasta ocho cifras (es decir, por ejemplo, 0,000076787% se igualará a 0,00007678%).
- (ii) En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará también a la baja hasta el número entero más cercano, de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a adjudicar a cada suscriptor.
- (iii) Si tras la aplicación del prorrateo referido en los párrafos anteriores, hubiese Acciones Sobrantes no adjudicadas por efecto del redondeo, estas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de Acciones Adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo “Nombres y Apellidos o Razón Social”, sea cual sea su contenido, que figure en las transmisiones electrónicas (o, en su defecto, en los soportes magnéticos) remitidos por las entidades participantes en Iberclear, a partir de la letra A.

En ningún caso se adjudicarán a los Accionistas Legitimados y/o Inversores más acciones nuevas de las que hubieran solicitado. En su caso, el resultado de practicar el prorrateo descrito en los párrafos anteriores será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad el quinto día hábil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente.

Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras el Periodo de Asignación Adicional, quedasen acciones nuevas por suscribir y adjudicar, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Período de Asignación Adicional y se iniciará un Período de Asignación Discrecional de las acciones.

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el tercer día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Asignación Adicional, y tendrá una duración de dos días hábiles (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”).

Durante este periodo, el Consejo de Administración podrá ofrecer las Nuevas Acciones no suscritas entre terceros inversores en España y fuera de España, según la normativa aplicable en cada país, que pudieran ser identificados por la propia Gestora u otras entidades que con tal fin pudieran contratarse. Los terceros inversores podrán presentar peticiones de suscripción de acciones de adjudicación discrecional. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los inversores, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional. En su caso, la Sociedad notificará a los inversores adjudicatarios el número de acciones nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional. Una vez comunicadas las asignaciones de acciones de adjudicación discrecional a los inversores, sus peticiones se convertirán en órdenes de suscripción en firme.

Todas las referencias a comunicaciones, notificaciones o actuaciones a recibir o realizar por el Consejo de Administración previstas en el presente apartado “Periodo de Asignación Discrecional” se podrán recibir o realizar por el consejero o consejeros debidamente facultados por el Consejo de Administración a tal efecto.

Desembolso

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades participantes ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada acción nueva suscrita en el Periodo de Asignación Adicional se realizará no más tarde de las 48 horas siguientes al día hábil siguiente al término del Periodo de Asignación Adicional, a través de las entidades participantes ante las que se hubieran cursado las correspondientes solicitudes.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las acciones asignadas en el Periodo de Asignación Discrecional deberá realizarse en la cuenta corriente de la Sociedad abierta al efecto, no más tarde de las 48 horas siguientes al día hábil siguiente al término del Periodo de Asignación Discrecional.

Entrega de las acciones

Cada uno de los suscriptores de las acciones nuevas de EXCEM SIR objeto de la presente ampliación de capital tendrá derecho a obtener de la entidad participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las acciones nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de EXCEM SIR en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al Mercado a través de Hecho Relevante, el resultado de la suscripción que resulte respecto del Periodo de Suscripción Preferente, del Periodo de Asignación Adicional y del Periodo de Asignación Discrecional (si éstos dos últimos llegaran a abrirse). Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación del correspondiente Hecho Relevante, tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

En cuanto a las acciones nuevas objeto de la ampliación de capital serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las Nuevas Acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

Cierre anticipado y suscripción incompleta

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada una vez concluido el Período de Suscripción Preferente, siempre y cuando hubiese quedado íntegramente suscrito. Se autoriza expresamente la suscripción incompleta de la ampliación de capital, de modo que el capital social quedará efectivamente ampliado en la parte que finalmente resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Período de Asignación Discrecional.

Incorporación a negociación

El Consejo de Administración en virtud de la autorización recibida de la Junta de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018, acordó solicitar la incorporación a negociación de las acciones objeto de este Documento en el Mercado Alternativo Bursátil-SOCIMI (MAB-SOCIMI).

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo

posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (el “TRLMV”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

Las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

Todos los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social de EXCEM SIR así como los miembros de su Consejo de Administración han manifestado a la Sociedad su intención de no acudir a la ampliación de capital.

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones de EXCEM SIR es el previsto en la ley española y, en particular, en las disposiciones incluidas en 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, en la Ley de SOCIMI, en el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores, y en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el TRLMV, entre otras, así como en cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de EXCEM SIR son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones serán denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emitan con ocasión de la ampliación de capital, serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

No aplica.

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 SIR designó con fecha 30 de septiembre de 2016 a VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establecía la Circular 9/2017 del MAB. Actualizada por la Circular 2/2018, de 24 de julio. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB segmento 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 vínculo 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. nº B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 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. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

No aplica.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DAR, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación de las 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 a la Sociedad.
- ii. Banco de Sabadell, S.A. con C.I.F. A-08000143 y domicilio en Avenida Óscar Esplà, 37, 03007 Alicante, como entidad agente.

ANEXO I. Estados financieros intermedios de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio 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 Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2018

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros 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 intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros 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 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 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 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 30 de junio de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

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 con la publicación del informe financiero semestral requerido por la circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación 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.

26 de octubre de 2018

2018 Núm. 01/18/15474

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

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

**Estados financieros intermedios
correspondientes al periodo de seis meses, terminado el
30 de junio de 2018**

ÍNDICE

- Balance intermedio al 30 de junio de 2018.
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses, terminado el 30 de junio de 2018.
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses, terminado el 30 de junio de 2018.
- Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses, terminado el 30 de junio de 2018.
- Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses, terminado el 30 de junio de 2018.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**Balance intermedio a 30 de junio de 2018**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2018 (*)	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		15.220.512	14.014.916
Inmovilizado intangible	5	1.759	-
Aplicaciones informáticas		1.759	-
Inversiones inmobiliarias	4	15.217.753	14.013.916
Terrenos		8.667.000	7.853.377
Construcciones		5.710.067	5.388.944
Instalaciones técnicas y Otro inmovilizado material		831.686	724.095
Inmovilizado en curso		9.000	47.500
Inversiones financieras I/p	6	1.000	1.000
Valores representativos de deuda		1.000	1.000
ACTIVO CORRIENTE		4.081.665	1.262.111
Existencias	7	3.004.966	-
Anticipos proveedores		3.004.966	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		26.109	13.382
Deudores varios	6	21.180	2.000
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	4.929	11.382
Inversiones financieras a corto plazo	6	96.168	26.961
Otros activos financieros		96.168	26.961
Periodificaciones a corto plazo		14.935	27.656
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	939.487	1.194.112
Tesorería		939.487	1.194.112
TOTAL ACTIVO		19.302.177	15.277.027

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**Balance intermedio a 30 de junio de 2018**

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2018 (*)	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		10.547.011	7.051.450
FONDOS PROPIOS		10.547.011	7.051.450
Capital	9.1	12.052.850	7.703.000
Capital escriturado		12.052.850	7.703.000
Acciones y participaciones patrim. Prop.	9.1	(300.000)	-
Resultados de ejercicios anteriores		(651.550)	(264.996)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(651.550)	(264.996)
Resultado del ejercicio		(554.289)	(386.554)
PASIVO NO CORRIENTE		8.254.799	7.737.790
Deudas a largo plazo	10	8.254.799	7.737.790
Deudas con entidades de crédito		8.254.799	7.737.790
PASIVO CORRIENTE		500.367	487.787
Provisiones a corto plazo		-	9.753
Deudas a corto plazo	10	349.919	431.113
Deudas con entidades de crédito		213.064	61.958
Otros pasivos financieros		136.855	369.155
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		150.448	46.921
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10	-	12.536
Acreeedores varios	10	148.105	33.103
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	2.343	1.282
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		19.302.177	15.277.027

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia****correspondiente al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018**

(Expresada en euros)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	30/06/2018 (*)	30/06/2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	591.978	218.872
Ingresos por arrendamientos		591.978	218.872
Otros gastos de explotación		(934.184)	(294.759)
Servicios exteriores	12.2	(920.289)	(294.206)
Tributos		(13.895)	(553)
Amortización del inmovilizado	4, 5, 12.3	(102.804)	(42.528)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
Otros resultados		4.049	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(440.961)	(118.415)
Ingresos financieros		-	1.405
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	1.405
De terceros		-	1.405
Gastos financieros	12.4	(113.328)	(36.897)
Por deudas con terceros		(113.328)	(36.897)
RESULTADO FINANCIERO		(113.328)	(35.492)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(554.289)	(153.907)
Impuesto sobre beneficios	11.1	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(554.289)	(153.907)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(554.289)	(153.907)

(*) Datos no auditados.

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

**Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio
correspondiente al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018
(Expresado en euros)**

A) Estado de ingresos y gastos intermedio reconocidos correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	30/06/2018 (*)	30/06/2017(*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(554.289)	(153.907)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(554.289)	(153.907)

(*) Datos no auditados.

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	Capital escriturado (Nota 9.1)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 9.1)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	5.453.000	-	(8)	(264.988)	5.188.004
Ajustes por errores 2016	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 1 DE ENERO DE 2017	5.453.000	-	(8)	(264.988)	5.188.004
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(153.907)	(153.907)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(264.988)	264.988	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2017 (*)	5.453.000	-	(264.996)	(153.907)	5.034.097
SALDO FINAL DEL AÑO 2017	7.703.000	-	(264.996)	(386.554)	7.051.450
Ajustes por errores 2017	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 1 DE ENERO DE 2018	7.703.000	-	(264.996)	(386.554)	7.051.450
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(554.289)	(554.289)
Operaciones con socios o propietarios					
Aumentos de capital (Nota 9.1)	4.349.850	-	-	-	4.349.850
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) (Nota 9.1)	-	(300.000)	-	-	(300.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(386.554)	386.554	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2018 (*)	12.052.850	(300.000)	(651.550)	(554.289)	10.547.011

(*) Datos no auditados

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

**Estado de flujos de efectivo intermedio
correspondiente al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018
(Expresado en euros)**

	Notas	30/06/2018(*)	30/06/2017(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(554.289)	(153.907)
Ajustes del resultado		206.379	70.719
Amortización del inmovilizado	4 y 5	102.804	42.528
Variación de provisiones		(9.753)	(7.301)
Ingresos financieros		-	(1.405)
Gastos financieros	12.4	113.328	36.897
Cambios en el capital corriente		(3.202.951)	974.436
Existencias		(3.004.966)	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		(12.727)	16.560
Otros activos corrientes		(56.486)	(2.026)
Acreedores y otras cuentas a pagar		103.528	(7.432)
Otros pasivos corrientes		(232.300)	967.334
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(113.328)	(35.492)
Pagos de intereses		(113.328)	(36.897)
Cobros de intereses		-	1.405
		(3.664.189)	855.757
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(1.308.401)	(5.080.926)
Inmovilizado intangible	5	(1.790)	-
Inversiones inmobiliarias	4	(1.306.611)	(5.080.926)
		(1.308.401)	(5.080.926)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.049.850	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	9.1	4.349.850	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9.1	(300.000)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		668.115	5.142.605
Deudas con entidades de crédito		668.115	5.142.605
		4.717.965	5.142.605
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(254.625)	917.436
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	1.194.112	336.134
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	939.487	1.253.570
		(254.625)	917.436

(*) Datos no auditados.

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.) (en adelante la Sociedad), se constituyó por tiempo indefinido en escritura pública de 16 de noviembre de 2015 como EXCEM CAPITAL PARTNERS, S.L. UNIPERSONAL, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 93. Con fecha de 25 de enero de 2018 se elevó a escritura pública ante notario la transformación de Sociedad de Responsabilidad Limitada en Sociedad Anónima, cambiando su denominación social y el 27 de febrero de 2018, la Junta General incorporó el término "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 Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

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

Con fecha 29 de septiembre de 2016 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Excem Management, S.L. (en adelante la Gestora) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad. De esta manera, las partes establecen un contrato refundido de prestación de servicios de gestión corporativa y de inversión hasta el 29 de septiembre de 2026 prorrogable de forma automática por periodos de cinco años. El 27 de septiembre de 2017 se firmó una novación modificativa de dicho contrato de gestión en el que se modifica el cálculo de la comisión de éxito, así como se añadió la comisión de "flipping". A la fecha de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad no tiene personal. A partir del 1 de abril de 2018, la comisión de gestión de rentas pasa a ser del 17%.

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.

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

- 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, 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 INTERMEDIOS Y NOTAS

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

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

2.2 Comparación de la información

Los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio las correspondientes al ejercicio anterior y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de junio 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 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

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

la base de la mejor información disponible al cierre del periodo. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

2.4 Distribución del resultado

A 30 de junio de 2018 la Sociedad ha obtenido unas pérdidas por importe de 554.280 euros. Los Administradores de la Sociedad no han realizado ninguna propuesta de aplicación de resultados al 30 de junio de 2018, al tratarse de un periodo intermedio.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

3.1 Inmovilizado intangible

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

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

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

Aplicaciones informáticas

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

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

3.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

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

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

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

3.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de los activos a dicha fecha. La determinación del valor razonable de los activos fue realizada a 22 de febrero de 2018, a partir de evidencias de mercado que son uniformes con las fuentes de información externas.

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

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

3.4 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

3.5 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

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

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

3.6 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

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

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

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

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

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

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.

3.7 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.

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.

3.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

3.9 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. La Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de los presentes estados financieros intermedios.

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

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

3.11 Ingresos y gastos

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

Ingresos por arrendamientos

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

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

3.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

3.13 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**Notas explicativas****correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018****4. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos	Saldo final (*)
Primer semestre 2018				
Coste				
Terrenos	7.853.377	705.000	108.623	8.667.000
Construcciones	5.474.986	370.355	8.877	5.854.218
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	767.789	152.256	-	920.045
Inmovilizado en curso	47.500	79.000	(117.500)	9.000
	14.143.652	1.306.611	-	15.450.263
Amortización acumulada				
Construcciones	(86.042)	(58.109)	-	(144.151)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(43.694)	(44.665)	-	(88.359)
	(129.736)	(102.774)	-	(232.510)
Valor neto contable	14.013.916	1.203.837	-	15.217.753

(*) Datos no auditados

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos	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 semestre 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 debieron 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 nº 23 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

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

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 591.978 de euros durante este primer semestre de 2018 (218.872 euros durante el primer semestre 2017) (Ver Nota 12.1).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 30 de junio de 2018, calculado en función de las tasaciones bajo normativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors) 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 30 de junio de 2018 por un valor neto contable de 15.217.753 euros como garantía de préstamos por importe de 8.664.000 euros a dicha fecha (Ver Nota 10).

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final (*)
Primer semestre 2018				
Coste				
Aplicaciones informáticas	0	1.790	-	1.790
	0	1.790	-	1.790
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	0	(31)	-	(31)
	0	(31)	-	(31)
Valor neto contable	0	1.759	-	1.759

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Créditos, derivados y otros	
	30/06/2018 (*)	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	117.348	28.961
	117.348	28.961
	118.348	29.961

(*) Datos no auditados

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Créditos, derivados y otros	
	30/06/2018 (*)	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	21.180	2.000
Inversiones financieras a corto plazo	96.168	26.961
	117.348	28.961
	118.348	29.961

(*) Datos no auditados

6.1 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	30/06/2018 (*)	31/12/2017
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.180	2.000
Fianzas entregadas y pagos anticipados	96.168	26.961
	117.348	28.961
	117.348	28.961

(*) 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. También en esta partida existe un depósito 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. EXISTENCIAS

	30/06/2018 (*)	31/12/2017
Anticipos de proveedores	3.004.966	-
	3.004.966	-

(*) Datos no auditados

El día 27 de marzo de 2018 se firmó un contrato de arras para la adquisición de un edificio en la calle Doctor Cortezo, 15, por el cual se pagaron 1.500.000 euros y que se formalizará una vez la Sociedad comience a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Posteriormente, el día 4 de junio de 2018 se pagaron otros 1.500.000 euros en concepto de arras para la adquisición del edificio indicado anteriormente.

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

Finalmente, el 20 de julio de 2018 se formalizó la compraventa del Edificio en la c/ Doctor Cortezo, 15 por un importe total de 7,5 millones de euros (ver nota 14).

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	30/06/2018 (*)	31/12/2017
Caja		-
Cuentas corrientes a la vista	939.487	1.194.112
	939.487	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.

9. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

9.1 Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2015, el capital de la Sociedad estaba compuesto por 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

El 17 de agosto de 2016, el accionista único Excem Grupo 1971, S.A. realiza la transmisión de sus 3.000 participaciones 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 100.000 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, Evolvía 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.

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

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, Ángel Más Murcia 150.000 euros, Pablo González Rodríguez 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 Construcciones 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 Muñoz Álvarez-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 Borralló Pérez-Coca 150.000 euros, Jesús Díaz de la Hoz 150.000 euros, Miguel Sanjurjo Álvarez 150.000 euros, Javier 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 30 de junio 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 30 de junio es el siguiente:

INVERSORES a 30/06/2018 (*)		INVERSORES A 31/12/2017	
INVERSOR	PORCENTAJE	INVERSOR	PORCENTAJE
Germina Finance	40,75%	Germina Finance	64,9%
Lexington	4,89%	Excem Grupo	3,25%
Construcción Enadia 91	3,67%	Falben 2010	3,25%
Otros inversores	48,91%	Otros inversores	28,6%
Autocartera	1,78%		
TOTAL	100%	TOTAL	100%

(*) Datos no auditados

En mayo de 2018 la Sociedad adquirió acciones propias por valor de 300.000,40 euros, en el cual cada inversor aportó un 1,778% de su cartera para ponerlas a disposición de GVC Gaesco en su función de Proveedor de Liquidez.

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

9.2 Reservas

Reserva legal

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

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

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	30/06/18 (*)	31/12/17	30/06/18 (*)	31/12/17	30/06/18 (*)	31/12/17
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	8.254.799	7.737.790	-	-	8.254.799	7.737.790
	8.254.799	7.737.790	-	-	8.254.799	7.737.790
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	213.064	61.958	284.960	414.794	498.024	476.752
	213.064	61.958	284.960	414.794	498.024	476.752
	8.467.863	7.799.748	284.960	414.794	8.752.823	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	
	30/06/18 (*)	31/12/17	30/06/18 (*)	31/12/17	30/06/18 (*)	31/12/17
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	8.254.799	7.737.790	-	-	8.254.799	7.737.790
	8.254.799	7.737.790	-	-	8.254.799	7.737.790
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo						
Deuda con entidades de crédito	213.064	61.958	-	-	213.064	61.958
Otras deudas a corto plazo	-	-	136.855	369.155	136.855	369.155
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	-	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	-	-	12.536	-	12.536
Acreeedores varios	-	-	148.105	33.103	148.105	33.103
	213.064	61.958	284.960	414.794	498.024	476.752
	8.467.863	7.799.748	284.960	414.794	8.752.823	8.214.542

(*) Datos no auditados

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

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

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	30/06/18 (*)	31/12/17
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	8.450.936	7.922.042
Gastos de formalización de deuda	(196.137)	(184.252)
	8.254.799	7.737.790
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	213.064	61.958
	213.064	61.958
	8.467.863	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 y corto plazo era 8.467.863 euros al 30 de junio de 2018 (7.799.748 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 M ^a 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.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Notas explicativas
correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

Banco	Inicio	Importe	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
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 Euribor año+2,00% resto	Mensual	24/08/2032	C. Romanones 13, 1º, Izda.
Sabadell	14/12/2016	219.000	2,65%	Trimestral (desde 31-03-2019)	31/12/2031	Ronda de Valencia 8, 2º, I
Sabadell	14/12/2016	350.000	1,958% durante 1S Euribor 6M+2,15% resto	Trimestral (desde 31-03-2019)	31/12/2031	Rey Francisco 10, 5º, Dcha.
Popular	14/12/2016	294.000	1,875% hasta 4-12- 2017 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-02-2019)	04/01/2032	Aviación Española 12, 2º B
Total		8.664.000				
Gastos de formalización		(196.137)				
		8.467.863				

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**Notas explicativas****correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018**

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

	30/06/18 (*)	31/12/17
Año 2018	46.259	61.958
Año 2019	405.538	370.228
Año 2020	516.421	477.150
Año 2021	550.031	510.250
Más de cinco años	6.948.833	6.379.744
	8.467.863	7.799.748

(*) Datos no auditados

En el mes de febrero de 2018 se han 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	31/12/2024
Nominal	354.833	1.737.913
Tipo fijo	1,18%	1,17%

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

10.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	30/06/18 (*)	31/12/17
A corto plazo		
Fianzas	128.134	112.692
Otras deudas a corto plazo	8.721	256.463
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	148.105	45.639
	284.960	414.794
	284.960	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 126.484 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 notaría que les corresponden.

Otras deudas a corto plazo

La deuda a 30 de junio de 2018 corresponde a facturas y provisiones de proveedores.

En 2017 un importe de 250.000 euros correspondía a la ampliación de capital 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.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	30/06/18 (*)	31/12/17
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 13.1)	-	12.536
Acreedores varios	148.105	33.103
	148.105	45.639

(*) Datos no auditados

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

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

	30/06/2018 (*)	31/12/2017
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	28	15
Ratio de operaciones pagadas	30	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	26	12
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	444.468	1.101.714
Total pagos pendientes	148.105	33.103

(*) Datos no auditados

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	30/06/18 (*)	31/12/17
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	4.929	11.382
	4.929	11.382
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(2.343)	(1.282)
	(2.343)	(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.

11.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

	30/06/18 (*)	30/06/17 (*)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	(554.289)	(153.907)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(554.289)	(153.907)

(*) Datos no auditados

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

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

(Miles de euros)	30/06/18 (*)		30/06/17 (*)	
	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	(554.289)	-	(153.907)	-
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-	-
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:

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**Notas explicativas****correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018**

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
Hilarión 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
Alcalá 182	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
Jorge Juan 82	Vivienda en Madrid	30/12/2016	SI
Don Ramón de la Cruz 100	Vivienda en Madrid	13/01/2017	SI
Doctor Esquerdo 20	Vivienda en Madrid	17/02/2017	SI
Andrés Mellado 67	Vivienda en Madrid	06/03/2017	SI
Donoso Cortés 86	Vivienda en Madrid	13/03/2017	SI
Francisco Silvela 69	Vivienda en Madrid	17/03/2017	SI
Maudes 50	Vivienda en Madrid	17/04/2016	SI
Bailén 49	Vivienda en Madrid	29/06/2017	SI
Colegiata 11	Vivienda en Madrid	12/06/2017	SI
Bordadores 4	Vivienda en Madrid	14/07/2017	SI
San Bernardo 124	Vivienda en Madrid	26/06/2017	SI
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.

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocio del primer semestre 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.

12.2 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	30/06/2018 (*)	30/06/2017 (*)
Reparaciones y conservación	9.794	2.455
Servicios profesionales independientes	804.329	232.174
Primas de seguros	9.504	3.072
Servicios bancarios	2.753	2.866
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	6.132	4.056
Suministros	76.340	35.085
Otros servicios	11.437	14.498
	920.289	294.206

(*) Datos no auditados

12.3 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	30/06/18 (*)	30/06/17 (*)
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)	102.773	42.528
Inmovilizado intangible	31	-
	102.804	42.528

(*) Datos no auditados

12.4 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	30/06/18 (*)	30/06/17 (*)
Intereses por deudas con terceros	94.828	36.048
Préstamos y créditos con entidades de créditos	18.500	849
Otros gastos financieros		
	113.328	36.897

(*) Datos no auditados

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el primer semestre 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

13.1 Entidades vinculadas

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

(Euros)	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 semestre de 2018			
Servicios exteriores	-	490.663	490.663

(*) Datos no auditados

El detalle de los mismos lo componen lo siguiente.

Comisión base capital:	39.136€
Comisión gestión rentas:	129.317€
Canal inversor:	112.758€
Comisión valoración RICS	209.452€

	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Total (*)
Primer semestre de 2017			
Servicios exteriores		197.038	197.038

El detalle de los mismos lo componen lo siguiente.

Comisión base capital:	10.023€
Comisión adquisiciones:	73.561€
Comisión gestión de rentas:	53.195€
Comisión financiación:	50.344€
Comisiones flipping:	9.915€

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

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

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.

13.2 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)	30/06/18 (**)	2017
Administradores	-	-
Sueldos	-	-
Dietas	-	-
Alta dirección (*)	-	-

(*) La Sociedad no tiene personal al 30 de junio de 2018.

(**) Datos no auditados

Durante el primer semestre de 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 30 de junio 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 30 de junio 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 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 y a 30 de junio de 2018 se han satisfecho 6.419 euros.

La Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de febrero de 2018 acordó dispensar a D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la LSC y de la obligación de no competir con la Sociedad. Según el artículo 230 Régimen de imperatividad y dispensa, de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, respecto de la obligación de no competir con la Sociedad, la cual sólo podrá ser dispensada en el supuesto de que no quepa esperar daño para la sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la junta general. En todo caso, a instancia de cualquier socio, la junta general resolverá sobre el cese del administrador que desarrolle actividades competitivas cuando el riesgo de perjuicio para la sociedad haya devenido relevante.

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

14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL SEMESTRE

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros 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 intermedios y sus notas explicativas.

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

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

El 20 de julio de 2018 se formalizó la compraventa del Edificio en la c/ Doctor Cortezo, 15 por un importe total de 7,5 millones de euros.

Por último, destacar que la Sociedad ha iniciado su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil el pasado día 19 de julio de 2018.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

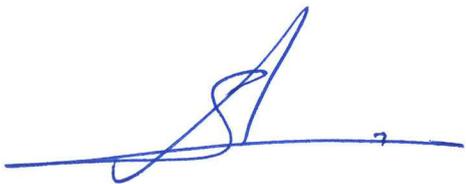
Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 en su reunión del 4 de octubre de 2018. Todas las hojas de dichos estados financieros intermedios que se incluyen en las páginas 1 a 33, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración,



Fdo. D. David Hatchwell Altarás



Fdo. D. Philip Hatchwell Altarás



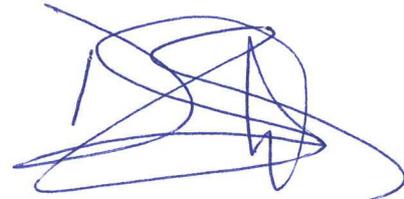
Fdo. D. Miguel Angel Luna Mansilla



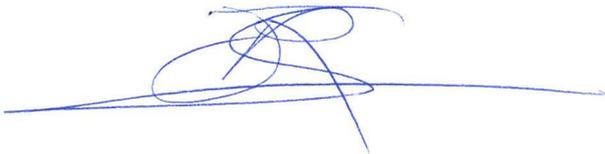
Fdo. D. Antonio González Noain



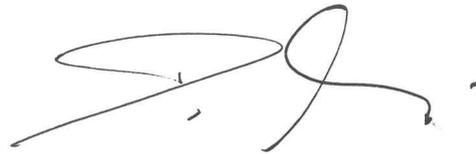
Fdo. D. Guillermo Massó López



Fdo. D. David Vega Sánchez



Fdo. D. Javier Soria Ruiz-Ogarrio



Fdo. D. Mauricio Botton Carasso
P.P. DAVID HATCHWELL