

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A.

Madrid, 8 de mayo de 2020

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el **MAB**, ponemos en su conocimiento la siguiente información financiera:

- Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 e informe de gestión formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

La documentación anterior también se encontrará disponible en la página web de la Sociedad (www.corpfincapitalprimeretailiisocimi.com)

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Javier Basagoiti Miranda

Presidente del Consejo de Administración
Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A

Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de la Dirección de la Sociedad de los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte.

Adicionalmente, hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 4.6 ,11 y Anexo 1 de la memoria del ejercicio 2019 contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI.

Recuperabilidad de participaciones mantenidas en sociedades del grupo y asociadas

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del Grupo y asociadas, cuya actividad consiste en la propiedad y arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias y que se encuentran, asimismo, acogidas al régimen fiscal de SOCIMI.

Tal y como se detalla en las Notas 2.4 y 4.3 de la memoria adjunta la valoración de dichas participaciones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativas por parte de la Dirección de la Sociedad, que estima como mejor evidencia del importe recuperable de las citadas participaciones el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes a la fecha de valoración.

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de las inversiones mantenidas, que ascienden a 17 millones de euros, suponen que consideremos la situación descrita como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en obtener y analizar las conclusiones preparadas por la Dirección de la Sociedad respecto al análisis de deterioro de valor de las citadas participaciones a cierre del ejercicio, verificando su corrección aritmética y la adecuación del método de valoración empleado en relación con la inversión mantenida y verificando que cumple con los requerimientos de la norma aplicable.

Para ello, hemos comprobado, por un lado, el valor teórico contable de cada entidad participada con sus estados financieros; y por otro, el de las plusvalías tácitas, determinadas por la Sociedad, con las correspondientes valoraciones de los activos inmobiliarios elaboradas por expertos independientes.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en la nota 7 de las cuentas anuales adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 16 de las cuentas anuales adjuntas, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras de la Sociedad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

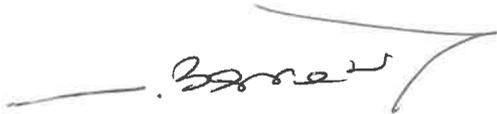
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Carmen Barrasa Ruiz
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17.962

30 de abril de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/04986
96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2019 e Informe de
Gestión**

CORFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE							
Inmovilizado Intangible	Nota 6	17.478.161	21.918.928	PATRIMONIO NETO	Nota 8	10.995.686	15.344.440
Aplicaciones Informáticas		1.026	1.693	FONDOS PROPIOS		10.995.686	15.344.440
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 7.1	17.478.135	21.918.135	Capital	Nota 8.1	9.761.167	14.653.965
Instrumentos de patrimonio		17.478.135	21.918.135	Reservas	Nota 8.2	928.626	243.242
				Acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 8.3	-	(247.234)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	(1.335.607)
				Otras aportaciones de socios	Nota 8.4	4.312.167	1.336.607
				Resultado del ejercicio		(3.792.999)	6.864.467
				Dividendo a cuenta			(6.060.000)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		461.344	1.289.918	Deudas a largo plazo	Nota 9.1	6.833.228	7.008.228
Otros créditos con las Administraciones Públicas		38.560	22.337	Deudas con empresas del Grupo a largo plazo	Nota 13	1.763.228	1.763.228
Deudores varios	Nota 10.1	33.535	13.696	PASIVO CORRIENTE			
Periodificaciones a corto plazo		5.025	8.741	Deudas a corto plazo	Nota 13	111.692	867.078
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		9.109	23.412	Deudas con empresas del Grupo a corto plazo		95.600	9.795
Tesorería	Nota 16	413.675	1.244.169	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 9.2	16.192	840.664
		413.675	1.244.169	Acreedores varios	Nota 10.1	11.450	31.419
TOTAL ACTIVO		17.940.506	23.208.746	Otras deudas con las Administraciones Públicas		4.742	609.235
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		17.940.506	23.208.746

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2019.

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 7.1 y 12.1	4.540.329	7.007.231
Dividendos		4.527.329	6.995.231
Prestación de servicios		13.000	12.000
Otros gastos de explotación	Nota 12.2	(127.910)	(108.118)
Servicios exteriores		(127.413)	(108.118)
Tributos		(497)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(667)	(667)
Otros resultados		(208)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.411.544	6.898.446
Gastos financieros		(99.387)	(43.979)
Por deudas con grupo		(99.387)	(43.979)
RESULTADO FINANCIERO		(99.387)	(43.979)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.312.157	6.854.467
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.312.157	6.854.467

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019.

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4.312.157	6.854.467
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	4.312.157	6.854.467

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2019

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

BI ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Reserva Legal	Otras Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017	14.553.965	37.134	(10.591)	(295.592)	6.353.280	(1.335.507)	2.167.503	-	21.470.192
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	6.854.467	-	6.854.467
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	(2.167.503)	-	(1.950.753)
- Distribución del resultado	-	216.750	(61)	48.358	-	-	-	-	48.307
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones	-	-	-	-	(5.017.773)	-	-	(6.060.000)	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	14.553.965	253.884	(10.642)	(247.234)	1.335.507	(1.335.507)	6.854.467	(6.060.000)	15.344.440
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	4.312.157	-	4.312.157
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	(4.802.808)	-	-	-	-	-	-	-	(4.802.808)
- Reducciones de capital	-	685.447	-	-	-	-	-	-	(109.020)
- Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	(6.854.467)	-	43.815
- Operaciones con acciones propias	-	-	(63)	43.878	-	-	-	-	-
- Otras operaciones	-	-	-	-	(1.335.507)	1.335.507	-	(3.792.999)	(3.792.999)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	9.751.157	939.331	(10.705)	(203.355)	-	-	4.312.157	(3.792.999)	10.995.565

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2019 (Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		3.565.518	7.735.760
Ajustes al resultado:		4.312.157	6.854.467
Amortización del inmovilizado		(4.427.275)	(6.950.584)
Gastos financieros		667	667
Dividendos		99.387	43.979
Cambios en el capital corriente	Nota 12.1	(4.527.329)	(6.995.230)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(833.011)	880.626
- Otros activos corrientes		(16.223)	52.363
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		14.303	6.834
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(831.091)	821.429
- Cobros de dividendos	Nota 12.1	4.513.647	6.951.251
- Pagos por intereses		4.527.329	6.995.230
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(13.682)	(43.979)
Cobros por desinversiones	Nota 7.1	4.440.000	852.192
- Empresas del Grupo y asociadas		4.440.000	852.192
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(8.836.012)	(7.819.235)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 8.1	(4.758.993)	(4.969.466)
Emisión y amortización de instrumentos de patrimonio	Nota 8.2	(4.802.808)	(5.017.773)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		43.815	48.307
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(175.000)	5.160.984
- Emisión de deudas con empresas del Grupo	Nota 13	-	5.154.355
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		(175.000)	-
- Otras deudas	Nota 9.1	-	6.629
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:	Nota 11	(3.902.019)	(8.010.753)
- Dividendos		(3.902.019)	(8.010.753)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+II+III)		(830.484)	768.717
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.244.169	475.452
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		413.675	1.244.169

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2019.

MEMORIA DE CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima española, con CIF número A-86790318, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 24 de julio de 2013, número 1.978 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 31.425, folio 63, hoja M-565728, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en Calle Serrano, número 57 planta 5, Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades 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.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI 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. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

Con fecha 27 de septiembre de 2013 se elevó a público el acuerdo de la Junta General de Accionistas por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. En la misma fecha se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2013.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

Régimen de SOCIMI

Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley. La Sociedad es dominante de un grupo formado por ella misma, Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. (anteriormente denominada Nebraska Blanco Hermanos, S.L.).

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A 31 de diciembre de 2019, las acciones de la Sociedad cotizan en bolsa en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), desde el día 25 de septiembre de 2015 cumple con los requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. Obligación de Distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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 por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificado por el Real Decreto 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el periodo.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2018, así como la distribución del resultado del ejercicio 2018 destinando 685.447 euros a dotar la "Reserva legal" y 6.169.020 euros a dividendos, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 20 de junio de 2019.

Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. es la sociedad cabecera de un conjunto de sociedades que forman el Grupo Corpfin Capital Prime Retail. Además de la propia Sociedad, dicho Grupo lo integran Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. realizando entre sí transacciones y operaciones en el curso ordinario de su actividad. A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad está exenta de presentar cuentas anuales consolidadas pues cumple con la dispensa de tamaño establecida en la normativa vigente.

Las principales magnitudes consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, son las siguientes:

Euros	2019	2018
Total activo	64.628.868	92.958.007
Patrimonio neto:	23.286.629	29.519.099
De la Sociedad Dominante	14.169.353	17.873.063
De los accionistas minoritarios	9.117.276	11.646.036
Importe neto de la cifra de negocios:	2.463.814	4.867.752
Resultado del ejercicio:	8.438.042	13.468.257
De la Sociedad Dominante	5.007.017	8.024.649
De los accionistas minoritarios	3.431.025	5.443.608

2.3 Principios contables no obligatorios

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No hay ningún principio contable, que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La elaboración de las cuentas anuales requiere el uso por parte de los Administradores de la Sociedad de estimaciones y juicios en relación con expectativas futuras que actualmente se creen razonables. Básicamente estas estimaciones se refieren a la recuperabilidad de las inversiones en empresas del grupo y asociadas.

En este sentido, Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para sus inversiones mediante la estimación del valor recuperable de sus inversiones a partir del valor teórico contable de sus entidades participadas, así como de la estimación de las plusvalías implícitas en los activos inmobiliarios de dichas entidades.

El cálculo de dichos valores recuperables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad o sus participadas.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizará en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

2.8 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
Resultado del ejercicio	4.312.157
A reserva legal	431.216
A dividendos	3.880.941

De la cifra destinada a dividendos, ya han sido distribuidos en el ejercicio 2019 cantidades a cuenta por un total de 3.792.999 euros que figuran contabilizadas en el epígrafe "Dividendo a cuenta" del patrimonio neto del balance adjunto (véase Nota 8.4).

Con fecha 20 de junio de 2019 Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 3.792.999 euros.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dividendos fue el siguiente:

	Euros
Estimación del beneficio antes de impuestos del ejercicio 2019	4.306.000
Dotación de reserva legal	(430.600)
Dividendo a cuenta máximo a distribuir a cuenta del resultado 2019	3.875.400
Tesorería disponible a 20 de junio de 2019	7.087.764
Dividendo a cuenta a pagar	(3.792.999)
Tesorería disponible tras pago dividendo	3.294.765

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Activos intangibles

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

I. Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 6 años.

4.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican, en el caso de existir, como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.3 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Al menos a cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.4 Pasivos financieros e Instrumentos de patrimonio

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

La Sociedad es socio gestor de una cuenta de participación. Las aportaciones recibidas como consecuencia de una cuenta en participación forman parte de los fondos ajenos de la empresa receptora de los mismos (Véase Nota 9.1). Dicho pasivo se ve incrementado o reducido respectivamente por los beneficios o pérdidas que deban atribuirse a los partícipes en función de los términos acordados en el contrato de cuenta de participación; asimismo, el pasivo se reduce con el pago de dividendos a los partícipes, si se produjera o aumenta por las nuevas aportaciones de dicho partícipe.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Acciones propias

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.6 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Régimen SOCIMI

Con fecha 27 de septiembre de 2013, y con efectos a partir del 1 de enero de 2013 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se ha efectuado durante el ejercicio 2019 y durante el ejercicio 2018.

4.7 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dada la actividad realizada por la Sociedad, los dividendos recibidos se presentan dentro del importe neto de la cifra de negocios.

4.8 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

4.10 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.

4.11 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

4.12 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones con los siguientes significados:

- ✓ Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este epígrafe del balance durante el ejercicio 2019 y durante el ejercicio 2018 ha sido el siguiente (en euros):

	Euros				
	Saldo a 31/12/2017	Adiciones o dotaciones	Saldo a 31/12/2018	Adiciones o dotaciones	Saldo a 31/12/2019
Coste:					
Aplicaciones informáticas	4.000	-	4.000	-	4.000
Amortizaciones:					
Aplicaciones informáticas	(1.640)	(667)	(2.307)	(667)	(2.974)
Valor neto	2.360	(667)	1.693	(667)	1.026

6. ARRENDAMIENTOS

A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad no mantiene contratos de arrendamientos. A cierre del ejercicio 2018, la Sociedad mantenía contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal 2019	Valor nominal 2018
Menos de un año	-	3.020
Entre uno y cinco años	-	1.300
Más de cinco años	-	-
Total	-	4.320

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto en los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	2019	2018
Cuotas de subarriendo	-	2.340
Total	-	2.340

En su posición de arrendatario, el contrato de arrendamiento operativo que mantenía la Sociedad a cierre del ejercicio 2018 es el subarrendamiento de la oficina situada en la calle Serrano número 57, planta 5 (Madrid).

7. INVERSIONES FINANCIERAS

7.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Instrumentos de patrimonio

El detalle de este epígrafe del balance es el siguiente (en euros):

	31/12/2019	31/12/2018
Instrumentos de patrimonio:		
Coste		
<i>Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.</i>	10.015.806	14.815.806
<i>Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L.</i>	7.462.329	7.102.329
Total	17.478.135	21.918.135

Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.:

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad ostenta el 60% de las participaciones sociales de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.

Con fecha 20 de junio de 2019, los socios de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. aprobaron la reducción de capital social en 8.000.000 euros, mediante la amortización y anulación de 8.000.000 de participaciones de valor nominal 1 euro, de las cuales, 4.800.000 participaciones correspondían a Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y 3.200.000 Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A., disminuyendo éstos respectivamente, el valor contable de su participación en la sociedad filial Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. en dichos importes.

Finalmente, con fecha 20 de junio de 2019, los administradores de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. aprobaron la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 6.300.000 de euros, de los cuales 4.780.000 euros correspondían a Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y 2.520.000 euros correspondían a Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A.

Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L.:

Con fecha 21 de diciembre de 2016, la Sociedad procedió a la compra de 21.902 participaciones de la sociedad Nebraska Blanco Hermanos, S.L. (antigua denominación de la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L.); lo que supone el 60% de su capital. El precio de esta operación ascendió a 2.808.820 euros. En el conjunto de esta misma operación, la sociedad Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. adquirió el 40% restante del capital por importe de 1.872.632 euros.

En la misma fecha, Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L., contrataron un préstamo con garantía hipotecaria con CaixaBank, dirigido, en el caso de la primera, a financiar parcialmente la adquisición de los inmuebles de Alcalá, 18 y Goya, 39, y en el de la segunda, a refinanciar su deuda. Ambas prestatarias responden solidariamente del préstamo.

Dicho préstamo exigió la constitución de una serie de garantías por parte de Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. en favor de la prestamista, entre las que figura la pignoración de las participaciones sociales de Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. Esta garantía supone tanto un derecho real de prenda sobre las participaciones presentes como una promesa de prenda para las posibles participaciones futuras.

En la operación de compra de esta participación, participó como coinversor la sociedad "Doegu Capital, S.L." mediante la formalización de un contrato de cuenta en participación (véase Nota 9.1).

En el acuerdo de venta firmado para la adquisición de las participaciones de la sociedad Nebraska Blanco Hermanos, S.L. se estipuló la posibilidad de ajustar el precio final sobre la base de un balance cerrado a 31 de diciembre de 2016. De este modo, con fecha 1 de marzo de 2017, se procedió a calcular el precio final del que se desprende una reducción del precio de las participaciones en 104.678 euros (62.807 euros para Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y 41.871 euros para Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A.) que se materializó con el cobro de sus respectivos importes.

En los ejercicios 2017 y 2018 los socios de Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. realizaron diferentes aportaciones para reestablecer el equilibrio patrimonial por las pérdidas acumuladas que arrojaba la sociedad participada en dichos ejercicios.

Con fecha 19 de junio de 2019, la Junta General Extraordinaria de socios de Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. aprobó, a efectos de subsanación del incumplimiento del ratio de cobertura del servicio de la deuda del préstamo con Caixabank, la aportación de 600.000 euros a los fondos propios de Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L., como "Aportaciones de Socios", de los cuales 360.000 euros fueron aportados por Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y 240.000 euros por Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A., incrementando éstos respectivamente, su participación en la sociedad filial dichos importes.

A 31 de diciembre de 2019, los Administradores de la Sociedad consideran que no es necesario registrar deterioro alguno sobre esta participación debido a las plusvalías tácitas existentes en el valor de los activos de Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo es la siguiente:

Ejercicio 2019:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros										
		Directa	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Dividendo a cuenta	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Dividendos recibidos	Valor en Libros		
										Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (*)	60%	17.905.000	1.673.977	-	(6.300.000)	8.568.648	21.856.372	4.527.329	10.015.806	-	10.015.806	
Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. (*)	60%	274.242	(7.113.677)	7.650.000	-	134.999	897.494	-	7.462.329	-	7.462.329	
Total									17.478.135	-	17.478.135	

(*) Datos auditados por Deloitte, S.L.

La Junta General de Socios de la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., en su reunión de 20 de junio de 2019, aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2018 mediante el reparto de un dividendo por importe de 12.245.549 euros, de los cuales, ya se habían distribuido 11.000.000 euros como dividendo a cuenta de ese ejercicio, por lo que el dividendo complementario a repartir ascendió a 1.245.549 euros en total, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. un importe de 747.329 euros y a Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. 498.220 euros. Dicho dividendo complementario se ha registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y fue cobrado el 3 de julio de 2019 (véase Nota 12.1).

Adicionalmente, en esa misma fecha la Junta de Socios de la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. acordó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 6.300.000 euros, de los que corresponden a Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., 3.780.000 euros y a Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. 2.520.000 euros, importe registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dicho dividendo fue abonado el 17 de julio de 2019 (véase Notas 12.1).

Durante el ejercicio 2019, la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., ha realizado diferentes operaciones de inversión y desinversión. Con fecha 13 de febrero de 2019, ha adquirido un local de planta baja, sito en Calle Bergara número 14 de San Sebastián (Guipúzcoa); el cual, a 23 de septiembre de 2019 ha sido arrendado a un operador por un plazo de 15 años.

De igual modo, y relacionadas con la operación del 19 de junio de 2018, por la que se firmaron una serie de opciones de venta sobre un total de 12 inmuebles. Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. ha formalizado con fecha 26 de junio de 2019 las ventas bajo escritura pública, sobre los siguientes inmuebles:

- Local comercial situado en la Calle Vitoria, 8 (Burgos),
- Local comercial situado en la Calle San Marcial, 11, San Sebastián (Guipúzcoa),
- Local comercial situado en la Calle Goya, 45 (Madrid),
- Local comercial situado en la Gran Vía, 30 (Madrid).
- Local comercial situado en la Calle Velázquez, 56 (Madrid).

El importe total de la compraventa ha ascendido a 33.517.630 euros, obteniendo la sociedad participada un beneficio de 11.059.083 euros.

Durante el ejercicio 2019 Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. no ha llevado a cabo ninguna operación de inversión ni desinversión inmobiliaria.

La información más significativa del ejercicio 2018 relacionada con las empresas del grupo es la siguiente:

Ejercicio 2018:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros										
		Directa	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Dividendo a cuenta	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Dividendos recibidos	Valor en Libros		
										Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (*)	60%	25.905.000	393.360	-	(11.000.000)	13.606.166	28.904.526	6.995.230	14.815.806	-	14.815.806	
Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. (*)	60%	274.242	(7.116.533)	7.050.000	-	2.856	210.565	-	7.102.329	-	7.102.329	
Total									21.918.135	-	21.918.135	

(*) Datos auditados por Deloitte, S.L.

La Junta General de Socios de la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L., en su reunión del 5 de junio de 2018, aprobó la distribución de un dividendo por importe de 658.717 euros, correspondiendo a la Sociedad 395.230 euros, el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios - dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018, habiendo sido cobrado mediante compensación de los saldos acreedores de la cuenta de cashpooling con dicha sociedad.

A 19 de junio de 2018, la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. dentro del marco de una operación de compraventa firmó una serie de opciones de compra sobre un total de 12 inmuebles de su propiedad. Por lo anterior, dicha sociedad recibió una prima total de 15.802.683 euros. Estas opciones son ejecutables en distintos hitos repartidos entre los años 2018, 2019 y 2020.

Adicionalmente, al margen de dicha operación, Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. concedió, con fecha 13 de junio de 2018 una opción de compra sobre un inmueble, por la cual recibió un importe de 2.850.000 euros en concepto de prima de opción. El plazo máximo para su ejercicio se establece en junio de 2021.

Por su parte, el 19 de junio de 2018, Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. firmó una opción de compra sobre el inmueble de su propiedad ubicado en Bravo Murillo 109 (Madrid), en el marco de la misma operación, y por la que se recibieron 864.000 euros en concepto de prima. Esta opción será ejecutable en el año 2020.

Finalmente, con fecha 12 de septiembre de 2018, la sociedad participada Corpfin Capital Prime Assets II, S.L. concedió una opción de compra sobre un inmueble de su propiedad sito en la calle Gran Vía 55 (Madrid), que será ejercitable en abril de 2021. El importe de la prima asciende a 2.639.000 euros.

Las principales desinversiones llevadas a cabo por la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. durante el ejercicio 2018, fueron las siguientes:

- Con fecha 29 de noviembre de 2018, formalizó la venta en escritura pública del local comercial número 3 situado en Guetaria (San Sebastián) por importe total de 7.077.938 euros, obteniendo un beneficio en la venta de 3.906.971 euros.

- Con fecha 18 de diciembre de 2018, esta sociedad participada formalizó mediante escritura pública la venta de cinco locales comerciales, los cuales forman parte de la cartera de 12 activos sobre los que el pasado 19 de junio de 2018 se suscribieron sendas opciones de venta. El importe total de la transacción ascendió a 32.215.295 euros, obteniendo un beneficio en la venta de 16.867.888 euros.

Los cinco locales comerciales objeto de venta fueron los siguientes:

- Local comercial situado en la Calle Guetaria 9 de San Sebastián.
- Local comercial situado en la Calle Guetaria 11 de San Sebastián.
- Local comercial situado en la Calle San Marcial 13 (Local 1) de San Sebastián.
- Local comercial situado en la Calle San Marcial 13 (Local 2) de San Sebastián.
- Local comercial situado en la Plaza de la Reina 19 en Valencia.

Durante el ejercicio 2018, la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L., no efectuó ninguna inversión ni desinversión inmobiliaria.

8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social de la Sociedad asciende a 9.751.157 euros (14.553.965 euros a 31 de diciembre de 2018), representados por 14.553.965 acciones de 0,67 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 20 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas ha aprobado la reducción de capital de la Sociedad, pasando de 1 euro de valor nominal por acción a 0,67 euros de valor nominal por acción. La devolución de las aportaciones a los accionistas, por un importe total de 4.802.808 euros, se ha realizado el 22 de julio de 2019 y ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 12 de septiembre de 2019.

Del total de los accionistas, sólo Finmaser Diversificación, S.L. posee un porcentaje igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, con un 44,61%.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el día 23 de septiembre de 2015. A 31 de diciembre de 2019, el valor de cotización era de 0,76 euros por acción (0,92 euros/acción a 31 de diciembre de 2018).

8.1 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance 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, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra totalmente constituida, ascendiendo el importe de ésta a 939.331 euros a 31 de diciembre de 2019 (253.884 euros a 31 de diciembre de 2018).

8.2 Acciones propias

El detalle de las acciones propias de la Sociedad es el siguiente:

	Nº Acciones	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2018	151.281	247.234
Adquisiciones	26.244	21.557
Ventas	(84.549)	(65.435)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	151.281	203.356

El precio medio de la autocartera a cierre del ejercicio 2019 es de 1,91 euro/acción.

8.3 Otras operaciones con socios

Con fecha 20 de junio de 2019, la Junta de Accionistas de la Sociedad ha aprobado destinar la totalidad del importe registrado en el epígrafe "Otras aportaciones de socios", que a dicha fecha ascendía a 1.335.507 euros, a compensar los "resultados negativos de ejercicios anteriores" por el mismo importe, quedando ambos epígrafes a cierre del ejercicio 2019 en 0 euros.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad recibió diversas aportaciones de accionistas que ascendieron a 494.227 euros, registrados en el epígrafe de "Aportaciones de socios" del balance.

Adicionalmente, con fecha 20 de septiembre de 2018 y 19 de diciembre de 2018, la Junta de accionistas de la Sociedad aprobó la devolución de aportaciones de socios por importe de 2.532.193 euros y 2.979.807 euros, respectivamente.

8.4 Dividendos a cuenta

Con fecha 20 de junio de 2019 la Junta de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 3.792.999 euros que ha sido pagado con fecha 28 de junio de 2019.

9. PASIVOS FINANCIEROS

9.1 Deudas a largo plazo

Cuenta en participación

Dentro del epígrafe de "Deudas a largo plazo" del pasivo no corriente del balance adjunto, se registra el movimiento habido en el ejercicio por la cuenta de participación en la que la Sociedad es gestora según el siguiente detalle:

	Euros
Saldo a 31.12.2017	1.763.228
Adiciones	-
Bajas	-
Saldo a 31.12.2018	1.763.228
Adiciones	-
Bajas	-
Saldo a 31.12.2019	1.763.228

Con fecha 21 de diciembre de 2016, las sociedades Corpin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A., Corpin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. (los Gestores) y la sociedad "Doegu Capital, S.L." (el Partícipe) firmaron un contrato de cuenta en participación para convertir en la participación en la sociedad filial Corpin Capital Prime Retail Assets II, S.L. Dicho contrato, con duración de 5 años prorrogable anualmente hasta un máximo de 5 años más, establece una inversión inicial por el Partícipe de 3.040.000 euros, de los cuales 1.824.000 euros corresponden a Corpin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y 1.216.000 euros a Corpin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A, que actúan como socios gestores de esta cuenta de participación. Los gestores participan con un porcentaje objetivo del 60% y el coinversor con un porcentaje objetivo máximo del 40%.

Durante el ejercicio 2017 "Doegu Capital, S.L." aportó 632.932 euros adicionales para alcanzar su porcentaje objetivo. Adicionalmente, en el ejercicio 2017 se procedió a la actualización de la cuenta en participación con motivo de la refacturación de gastos incurridos por parte de la Sociedad al otro partícipe, circunstancia que supuso el registro de un ingreso para la Sociedad de 93.704 euros, registrados en el epígrafe de "ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias a dicha fecha.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han dado circunstancias para la actualización de la cuenta en participación.

9.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	13	14
Ratio de operaciones pagadas	14	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	153	34
	Euros	
Total pagos realizados	153.588	110.094
Total pagos pendientes	623	4.946

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores Varios" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha en que se presten los servicios hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados. La sociedad tiene establecido como fecha fija de pago los días 15 de cada mes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha en que se presten los servicios hasta el último día del periodo al que se refieran las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2018 según la Ley 11/2013, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Saldos deudores:		
Hacienda Pública deudora por IVA	33.535	13.596
Total	33.535	13.596
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora retenciones	4.742	809.235
Total	4.742	809.235

10.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultado contable antes de impuestos	4.312.157	6.854.467
Base imponible fiscal	4.312.157	6.854.467
Cuota íntegra: 0%	-	-
Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-

10.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables y para los que no haya transcurrido el plazo de prescripción. El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

11. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

- A 31 de diciembre de 2019, existen reservas procedentes de ejercicios anteriores por importe de 928.626 euros (243.242 euros a 31 de diciembre de 2018). Además, se registraba a 31 de diciembre de 2018 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance adjunto, las pérdidas obtenidas en ejercicios anteriores, por importe de 1.335.507 euros, compensados en el ejercicio 2019 (véase Nota 8.3).
- A 31 de diciembre de 2019 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- A 31 de diciembre de 2019 se han distribuido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe total de 3.792.999 euros.
- Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos (véase Nota 3). A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad obtuvo un beneficio de 6.854.467 euros, de los cuales, el 90% (6.169.020 euros) fueron repartidos como dividendos, 109.020 euros pagados durante 2019, y el importe restante, como dividendo a cuenta durante el ejercicio 2018.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs. La fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la Nota 7 y en el Anexo 1.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de los ejercicios 2019 y 2018 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Dividendos recibidos	4.527.329	6.995.230
Prestación de servicios	13.000	12.000
Total	4.540.329	7.007.230

Conforme a lo dispuesto en la consulta relativa del BOICAC 79 correspondiente al registro de ingresos de participación en capital en las sociedades holding; la Sociedad registra los dividendos recibidos de sus sociedades participadas, dentro del importe neto de la cifra de negocios.

A 20 de junio de 2019, los socios de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. han aprobado el reparto de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.245.549 euros, de los cuales corresponden a Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. 747.329 euros y a Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. 498.220 euros (véase Nota 7).

En la misma fecha, los socios de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., aprobaron el reparto de un dividendo a cuenta del ejercicio a cerrar a 31 de diciembre de 2019, por importe de 6.300.000 euros, de los cuales, 3.780.000 euros corresponden a Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y 2.520.000 euros a Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A (véase Nota 7).

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Servicios de profesionales independientes	88.589	71.239
Servicios bancarios	9.031	10.055
Primas de seguros	23.795	14.176
Otros gastos	5.998	12.648
Tributos	497	-
Total	127.910	108.118

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor Deloitte, S.L. o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión, han sido los siguientes:

	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas	
	31/12/2019	31/12/2018
Servicios de auditoría	7.500	7.500
Otros servicios de verificación	9.700	6.000
Total servicios de auditoría y relacionados	17.200	13.500

No se han devengado gastos por otros servicios diferentes a los mostrados en el cuadro anterior.

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas durante el ejercicio 2019 y el ejercicio 2018 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2019:

	Euros				
	Saldos		Transacciones		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Dividendos recibidos (Nota 12.1)	Servicios prestados	Gastos financieros
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	2.060.000	40.832	4.527.329	13.000	45.967
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS II, S.L.	3.010.000	54.668	-	-	53.420
Total	5.070.000	95.500	4.527.329	13.000	99.387

Ejercicio 2018:

	Euros				
	Saldos		Transacciones		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Dividendos recibidos (Nota 12.1)	Servicios prestados	Gastos financieros
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	2.885.000	3.959	6.995.230	12.000	15.492
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS II, S.L.	2.360.000	2.670	-	-	28.487
Total	5.245.000	6.629	6.995.230	12.000	43.979

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el epígrafe "Deudas a largo plazo con empresas del grupo" registra las líneas de crédito concedidas a la Sociedad por Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L, que devengan un tipo de interés del 2% fijo anual y con un vencimiento el 31 de diciembre de 2023.

A fecha 31 de diciembre de 2019, estos préstamos han devengado intereses por importe de 99.387 euros (43.979 euros a 31 de diciembre de 2018), registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 7 de agosto de 2013 la Sociedad Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. firmó un Acuerdo de Gestión con Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 22 de julio de 2014 se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A en cumplimiento de su objetivo de inversión a través de su participación en Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.

Con fecha 15 de junio de 2015 todas las partes anteriormente mencionadas firmaron una adenda al acuerdo de accionistas y de gestión, en el que se lleva a cabo una novación modificativa de los acuerdos al objeto de regular la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en el ejercicio 2015 en contraprestación al asesoramiento prestado en las operaciones de inversión, gestión y desinversión de los dos locales vendidos por Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. durante dicho ejercicio.

El día 1 de julio de 2015, se firmó un nuevo Acuerdo de Gestión entre la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L., que regula las relaciones entre ambas. En este acuerdo se da por resueltos los Acuerdos de Gestión y Coinversión vigentes hasta el 30 de junio de 2015 y a partir de dicha fecha, la Sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., será la encargada de hacer frente a los compromisos con la Sociedad Gestora.

Adicionalmente, con fecha 1 de abril de 2018, se firmó una adenda al acuerdo de gestión por la cual Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. se adhiere al mismo, quedando sujeta a los mismos derechos y obligaciones que Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.

Finalmente, el 21 de septiembre de 2018 se firmó una nueva adenda al acuerdo de gestión en los términos que se detallan posteriormente en la presente Nota.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

Comisión de Inversión:

En el Acuerdo de Gestión de fecha 1 de julio de 2015 se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión (el cual concluyó en noviembre de 2016), y únicamente durante este periodo el 1% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A., que ascienden a 50 millones de euros. El importe registrado por Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. como gasto por este concepto en ejercicios anteriores ascendió a 1.050.000 euros.

Dado que en 2017 y 2018 el periodo de inversión había concluido, la Sociedad no registra gasto por este concepto.

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., y de Corpfín Capital Prime Retail Assets II, SOCIMI, S.L. como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1% anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de Adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el Coste de Adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de la depreciación irreversible de Inversiones.

Por este concepto, Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Prime Retail Assets II, SOCIMI, S.L. registran, a 31 de diciembre de 2019, un gasto por importe de 569.791 euros y 158.888 euros, respectivamente (704.179 euros y 92.916 euros en el ejercicio 2018, respectivamente).

Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo fechado el 1 de julio del 2015 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando; (i) hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos Compromisos Totales de Inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

En el ejercicio 2015 y como resultado de la desinversión de dos locales comerciales realizada por Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., la Sociedad Gestora devengó y facturó a dicha sociedad 314.658 miles de euros en concepto de comisión de éxito. En caso de que la Sociedad gestora tuviera derecho a la comisión de éxito según las reglas de prelación detalladas en el párrafo anterior sobre el cumplimiento de los compromisos totales de inversión desembolsados y el retorno preferente, la comisión de éxito devengada en el ejercicio 2015 sería neteada de la comisión de éxito a satisfacer a la Sociedad Gestora.

A cierre del ejercicio 2016, y debido a que se consideraba altamente probable el devengo de esta comisión, Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. registró un gasto de 1.112.798 euros, correspondiente al 20% de los beneficios globales hasta el 31 de diciembre de 2016, una vez descontados los 314.658 euros ya devengados y facturados a cuenta a la Sociedad Gestora en el ejercicio 2015.

A 31 de diciembre de 2017, el importe de los beneficios globales de Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. ascendieron a 8.052.164 euros. El gasto registrado por este concepto por Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. a 31 de diciembre de 2017 ascendió a 182.977 euros.

Con fecha 20 de septiembre de 2018 las Juntas de accionistas de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y de Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. tomaron razón del acuerdo alcanzado por sus respectivos consejos de administración del pago de la comisión de éxito devengada hasta el 31 de diciembre de 2017 por importe de 1.295.775 euros, así como de otras modificaciones de los pagos futuros, una vez se hubiera firmado la adenda modificativa del acuerdo de gestión.

En este sentido, el 21 de septiembre de 2018 se firmó una nueva adenda al contrato de gestión donde se indica que debido a la firma por Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. de las opciones de compra sobre determinados inmuebles (véase Nota 7), y el abono de las primas de opción por lo optantes, se considera que el reembolso de los Compromisos Totales de Inversión desembolsados y el pago del Retorno Preferente previsto en el Acuerdo de Gestión, están garantizados; por lo que se acuerda anticipar en el tiempo el pago de parte de la comisión de éxito. Así, se abonará anualmente a la sociedad gestora un anticipo de parte de dicha comisión hasta un importe máximo igual al importe provisionado para el pago de dicha comisión, en las cuentas anuales de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. cerradas en el ejercicio inmediatamente anterior, hasta que se alcance un importe igual al 20% de los beneficios globales. En caso de haber realizado el último pago parcial de la comisión de éxito a la sociedad gestora sin reembolsar a los socios los Compromisos Totales de Inversión desembolsados y el Retorno preferente, la sociedad gestora tendrá la obligación de reintegrar a los socios, a la mayor brevedad, los importes necesarios para que dichos reembolsos puedan realizarse en los términos previstos en el acuerdo.

A 31 de diciembre de 2018, el importe de los beneficios globales de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. ascendieron a 25.059.872 euros. El gasto registrado por este concepto por Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 3.401.542 euros. El importe registrado por Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. como gasto por este concepto en ejercicios anteriores ascendió a 1.610.433 euros.

A 31 de diciembre de 2019, el importe de los beneficios globales de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., ascienden a 35.763.999 euros. El gasto registrado por este concepto por ésta, a cierre del ejercicio 2019 ha ascendido a 2.142.162 euros, de los cuales, 2.000.000 euros han sido pagados de manera anticipada el 17 de julio de 2019 a la sociedad gestora. El importe registrado por Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. como gasto por este concepto en ejercicios anteriores ascendió a 5.011.975 euros.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el devengo de esta comisión por parte de Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. no se considera altamente probable, razón por la cual dicha sociedad no ha registrado provisión alguna por este concepto.

13.1 Retribuciones a los consejeros y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los Administradores de la Sociedad en su condición de consejeros no han percibido ni devengado importe alguno en concepto de sueldos, remuneraciones o dietas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros y directivos por la que ha pagado una prima de 16.000 euros en el ejercicio 2019, el mismo importe que en 2018. De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad.

Las funciones de alta dirección han sido desempeñadas en el ejercicio 2019 por varios miembros del Consejo de Administración.

13.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte del Consejo de Administración de la Sociedad.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 31 de diciembre de 2019 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

A los efectos oportunos se hace constar que D. Javier Basagoiti Miranda, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, forma parte del Consejo de Administración de Inbest Prime I, Inmuebles, S.A., Inbest Prime II, Inmuebles, S.A., Inbest Prime III, Inmuebles, S.A., Inbest Prime IV, Inmuebles, S.A.

14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

15. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito que financien activos a largo plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda.

A cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo fiscal

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

f) Riesgo de mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

16. HECHOS POSTERIORES

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, los Administradores han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de valoración de los activos:** La Sociedad es accionista de dos sociedades tenedoras de inversiones inmobiliarias, por lo que un cambio en la situación actual del mercado inmobiliario motivado por la pandemia podría afectar al valor de los activos inmobiliarios y, por tanto, de forma indirecta al valor recuperable de sus participadas. No obstante, los Administradores consideran que esta situación no llegaría a impactar el valor contable de sus participadas dado el elevado importe de las plusvalías tácitas implícitas en dichos activos.
- **Riesgo de operaciones:** La principal fuente de ingresos de la Sociedad son los dividendos que recibe de sus participadas. Dado que dichas sociedades están llevando a cabo negociaciones con los arrendatarios de sus activos inmobiliarios de forma individualizada, es previsible que se produzca una reducción de los ingresos por arrendamiento del próximo ejercicio, asimismo podría retrasarse la fecha de ejercicio de las opciones de compra que las participadas tienen concedidas sobre algunos de sus inmuebles, pudiendo afectar por tanto a los resultados. No obstante, cabe mencionar que la estructura de costes fijos de la Sociedad es en cualquier caso reducida.
- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad tiene únicamente deuda financiera con sus sociedades participadas mediante cuentas de cashpooling, por lo que se estima que no se produzcan tensiones de liquidez. Asimismo, estiman que no se producirán incumplimientos no subsanables de los ratios financieros establecidos en los contratos de financiación de sus participadas.

Por todo lo anterior, consideran que la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los Administradores están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Adicionalmente a lo anterior no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior relevante.

Anexo 1

Información relativa a la Sociedad Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.

Descripción	31/12/2019
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad: <ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2016 aplicado a reservas: 37.134 euros. • Bº del 2017 aplicado a reservas: 216.750 euros • Bº del 2018 aplicado a reservas: 685.447 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Dividendos distribuidos por la Sociedad: <ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2016: 334.206 euros. • Distribución de dividendos del 2017: 1.950.753 euros. • Distribución de dividendos a cuenta del 2018: 6.060.000 euros. • Distribución de dividendos complementarios del 2019: 109.020 euros. • Distribución de dividendos a cuenta 2019: 3.792.999 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	<ul style="list-style-type: none"> • Dividendos del 2016: 29 de junio de 2017 • Dividendos del 2017: 11 de mayo de 2018 • Dividendos a cuenta del 2018: 17 de julio de 2018 y 19 de diciembre de 2018 • Dividendo ordinario de 2018 y dividendo a cuenta de 2019: 20 de junio de 2019.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
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.	Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.: <ul style="list-style-type: none"> • 5 de mayo de 2014, <ul style="list-style-type: none"> ◦ Constitución: 1.800 participaciones. ◦ Ampliación de capital: 6.111.000 participaciones. • 30 de diciembre de 2014: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Primera ampliación: 541.366 participaciones. ◦ Segunda ampliación: 3.533.834 participaciones. • 28 de julio de 2015:

	<ul style="list-style-type: none"> o Ampliación de capital: 240.000 participaciones. • 29 de junio de 2016: <ul style="list-style-type: none"> o Ampliación de capital: 5.115.000 participaciones. <p>Capital Prime Retail Assets II, S.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 21 de diciembre de 2016: <ul style="list-style-type: none"> o Adquisición: 21.842 participaciones. 																								
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importe de la participación: 10.015.806 euros. - Fecha de adquisición de los inmuebles en arrendamiento: <table border="1" data-bbox="932 629 1410 936"> <thead> <tr> <th>Local Comercial</th> <th>Fecha adquisición</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ayala, 44</td> <td>15/07/2015</td> </tr> <tr> <td>Arenal</td> <td>30/10/2015</td> </tr> <tr> <td>Alcalá 18 y Goya 39</td> <td>21/12/2016</td> </tr> <tr> <td>Princesa</td> <td>16/04/2015</td> </tr> <tr> <td>Goya 45</td> <td>23/05/2014</td> </tr> <tr> <td>Guetaria</td> <td>28/02/2015</td> </tr> <tr> <td>Paseo Ruzafa (Valencia)</td> <td>11/03/2016</td> </tr> <tr> <td>Velázquez, 68</td> <td>05/09/2017</td> </tr> </tbody> </table> <p>Capital Prime Retail Assets II, S.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importe de la participación: 7.462.329 euros. - Fecha de adquisición de los inmuebles en arrendamiento: <table border="1" data-bbox="932 1144 1410 1263"> <thead> <tr> <th>Local Comercial</th> <th>Fecha adquisición</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gran Vía, 55</td> <td>15/02/2000</td> </tr> <tr> <td>Bravo Murillo, 109</td> <td>04/03/2003</td> </tr> </tbody> </table>	Local Comercial	Fecha adquisición	Ayala, 44	15/07/2015	Arenal	30/10/2015	Alcalá 18 y Goya 39	21/12/2016	Princesa	16/04/2015	Goya 45	23/05/2014	Guetaria	28/02/2015	Paseo Ruzafa (Valencia)	11/03/2016	Velázquez, 68	05/09/2017	Local Comercial	Fecha adquisición	Gran Vía, 55	15/02/2000	Bravo Murillo, 109	04/03/2003
Local Comercial	Fecha adquisición																								
Ayala, 44	15/07/2015																								
Arenal	30/10/2015																								
Alcalá 18 y Goya 39	21/12/2016																								
Princesa	16/04/2015																								
Goya 45	23/05/2014																								
Guetaria	28/02/2015																								
Paseo Ruzafa (Valencia)	11/03/2016																								
Velázquez, 68	05/09/2017																								
Local Comercial	Fecha adquisición																								
Gran Vía, 55	15/02/2000																								
Bravo Murillo, 109	04/03/2003																								
<p>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</p> <p>, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>N/A</p>																								

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de los estados financieros de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad”) y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

1. Objeto social
2. Inversión
3. Negociación en mercado regulado
4. Distribución del resultado
5. Información
6. Capital mínimo

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley. En este sentido cabe destacar que el 23 de septiembre de 2015 se produjo la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

El 7 de agosto de 2013 la Sociedad, los accionistas de la Sociedad y Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L. (en adelante la “Sociedad Gestora”) firmaron un Acuerdo de Accionistas y de Gestión que regulan las relaciones entre la Sociedad y la Sociedad Gestora.

El día 1 de julio de 2015, se firma un nuevo Acuerdo de Gestión entre la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L., que regula las relaciones entre ambas. En este acuerdo se da por resuelto el acuerdo de Accionistas y de Gestión del 7 de agosto de 2013, vigente hasta el 30 de junio de 2015.

Adicionalmente, con fecha 1 de abril de 2018, se firmó una adenda al acuerdo de gestión por la cual Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. se adhiere al mismo, quedando sujeta a los mismos derechos y obligaciones que Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.

Finalmente, el 21 de septiembre de 2018 se firmó una nueva adenda al acuerdo de gestión en los términos que se detallan posteriormente en la Nota 13 de la Memoria.

Evolución de los negocios

A cierre del ejercicio 2019, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 4.540.329 euros, correspondiente principalmente a los dividendos distribuidos en el ejercicio 2019 por la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (747.329 euros correspondiente al resultado del ejercicio 2018 y 3.780.000 euros correspondientes al dividendo a cuenta del resultado esperado del ejercicio 2019).

Durante el año 2019 la Sociedad ha incurrido en “Otros gastos de explotación” por importe de 127.910 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida “Servicios de profesionales independientes”.

El resultado de explotación presenta un resultado positivo de 4.411.544 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 99.387 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado positivo de 4.312.157 euros.

Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas e Inversiones Financieras a Largo Plazo

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 60% del capital social de la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y de un 60% de la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el Balance de la Sociedad en la partida de "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 17.478.135 euros.

A cierre del ejercicio 2019, la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. presenta un Importe Neto de Cifra de Negocios de 1.890.646 euros, proveniente de los ingresos por arrendamiento de los locales comerciales de su propiedad.

La sociedad participada presenta un resultado antes de impuestos de 8.568.648 euros en el ejercicio 2019, el cual coincide con el resultado neto al cumplir con todos los requisitos SOCIMI y por tanto no tener que hacer frente al pago del impuesto por Sociedades.

Con respecto a la participación en Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L., la sociedad presenta a cierre del ejercicio 2019 un Importe Neto de Cifra de Negocios de 573.168 euros, procedentes del arrendamiento del local situado en Bravo Murillo 109 y del local situado en Gran Vía 50. A cierre del ejercicio 2019, esta sociedad presenta un resultado de explotación por importe de 192.569 y un resultado antes de impuestos de 134.999 euros, el cual coincide con el resultado neto al cumplir con todos los requisitos SOCIMI y por tanto no tener que hacer frente al pago del impuesto por Sociedades.

Cuestiones relativas al medioambiente y personal

Medio ambiente

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

Personal

A 31 de diciembre de 2019 la sociedad no cuenta con ningún empleado. A 31 de diciembre de 2019 las sociedades participadas Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. tienen un empleado cada una.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2019, ha obtenido liquidez principalmente por los dividendos recibidos de su sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición indirecta derivada de la exposición al riesgo de interés de la sociedad participada asociada a los préstamos hipotecarios que posee. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados.

Perspectivas para 2020

En 2020 la Sociedad mantendrá la estrategia de inversión manteniendo su participación del 60% en sus sociedades participadas Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. correspondientes al resultado positivo del ejercicio 2019, así como de los beneficios obtenidos por las desinversiones previstas durante el ejercicio 2020.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, los Administradores han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de valoración de los activos:** La Sociedad es accionista de dos sociedades tenedoras de inversiones inmobiliarias, por lo que un cambio en la situación actual del mercado inmobiliario motivado por la pandemia podría afectar al valor de los activos inmobiliarios y por tanto, de forma indirecta al valor recuperable de sus participadas. No obstante, los Administradores consideran que esta situación no llegaría a impactar el valor contable de sus participadas dado el elevado importe de las plusvalías tácitas implícitas en dichos activos.
- **Riesgo de operaciones:** La principal fuente de ingresos de la Sociedad son los dividendos que recibe de sus participadas. Dado que dichas sociedades están llevando a cabo negociaciones con los arrendatarios de sus activos inmobiliarios de forma individualizada, es previsible que se produzca una reducción de los ingresos por arrendamiento del próximo ejercicio, asimismo podría retrasarse la fecha de ejercicio de las opciones de compra que las participadas tienen concedidas sobre algunos de sus inmuebles, pudiendo afectar por tanto a los resultados. No obstante, cabe mencionar que la estructura de costes fijos de la Sociedad es en cualquier caso reducida.
- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad tiene únicamente deuda financiera con sus sociedades participadas mediante cuentas de cashpooling, por lo que se estima que no se produzcan tensiones de liquidez. Asimismo, estiman que no se producirán incumplimientos no subsanables de los ratios financieros establecidos en los contratos de financiación de sus participadas.

Por todo lo anterior, consideran que la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida

Por último, resaltar que los Administradores están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Acciones propias y fondos propios

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene en su activo 396.294 acciones propias, valoradas en 203.356 euros según el precio medio del ejercicio 2019 de 1,91 €/acción.

Información bursátil

La Sociedad se incorporó al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el 23 de septiembre de 2015. El precio de salida de la acción fue de 1,6 euros.

El valor de cotización a cierre del ejercicio es de 0,76 euros por acción.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2019.

Hechos posteriores

No se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior relevante distinto al mencionado en la memoria referente a la situación del COVID-19.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Asimismo, los pagos significativos realizados en el ejercicio 2019 a dichos proveedores se han realizado dentro de los límites legales de aplazamiento. No se considera necesario modificar los procedimientos actuales.

}

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

D. Rafael García Tapia en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., mediante votación por escrito y sin sesión con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas.

Al no haberse celebrado sesión del Consejo de Administración, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de los siguientes Consejeros:

- D. JAVIER BASAGOITI MIRANDA, Presidente y Consejero Delegado
- D. EJAZ AHMED HASHMI, Consejero
- FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L., Consejero representado por D^a Begoña Serratos Lujan
- RUXPIN 99, S.L., Consejero representado por D. Carlos Lavilla
- AS INVERSIONES, S.L., Consejero representado por D^a Mirta Glesso Cazenave
- MARFECO, S.L., Consejero representado por D. Enrique Martinavarro
- VALDEFINCIAS, S.L., Consejero representado por D. José Manuel García Bejines

Los citados documentos, que están extendidos en 37 páginas numeradas de la 1 a la 37, visadas por mí en señal de identificación.

Madrid, 28 de abril de 2020



D. RAFAEL GARCÍA-TAPIA GONZÁLEZ-CAMINO
Secretario no Consejero

Estructura Organizativa y de Control Interno

La Sociedad aporta información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, la cual es la siguiente:

a) Estructura de gobierno

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

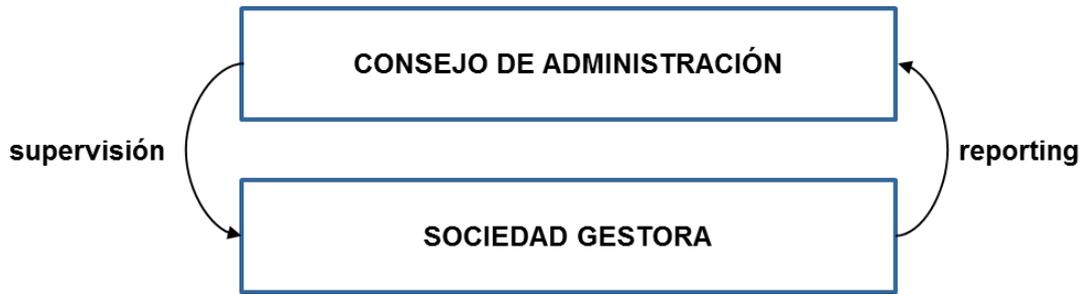
La composición actual del Consejo es de siete miembros, siendo los mismos los siguientes:

- D. Javier Basagoiti Miranda (Presidente del Consejo)
- FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L., debidamente representada por Dña. Begoña Serratos Lujan (Consejero)
- MARFECO, S.L., debidamente representada por D. Enrique Martinavarro Ferran (Consejero)
- RUXPIN 99, S.L., debidamente representada por D. Carlos Lavilla Rubira (Consejero)
- VALDEFINCIAS, S.L., debidamente representada por D. José Manuel García Bejines (Consejero)
- AS INVERSIONES, S.L., debidamente representada por Dña. Mirta Gieso Cazenave (Consejero)
- D. Ejaz Ahmed Hashmi (Consejero)

Adicionalmente, Rafael García-Tapia González-Camino desempeña el rol de Secretario no consejero.

Adicionalmente al Consejo de Administración, la Sociedad Gestora realiza entre otras toda la actividad de gestión y supervisión de la información financiera. Asimismo se encuentran externalizados en la Sociedad Gestora las tareas de Asset Management, Técnico y Financiero /Administrativo.

Por tanto, el esquema de estructura de Gobierno sería el siguiente:



b) Entorno de control de la Sociedad

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por la Sociedad Gestora y supervisados por la Sociedad.

La Sociedad a través de la Sociedad Gestora posee las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado:

- Establecimiento de estrategias y objetivos:

La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio plazo, el cual ha sido definido por la Sociedad en conformidad con la Sociedad Gestora. La estrategia de la Sociedad y objetivo que se persigue se centra en la adquisición de activos retail (locales comerciales) para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas.

- Código de Conducta:

La Dirección de la Sociedad ha definido un Código de Conducta para todos sus empleados, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, sea conocedor de los mencionados parámetros de código de buena conducta. De igual manera la Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

- Capacidades, formación y evaluación del personal:

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

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables de la supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas desde la Sociedad Gestora con la supervisión de la Sociedad):

- Formación universitaria y postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción)
- Experiencia en dirección financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas

c) Evaluación de riesgos

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

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en el sector.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política

de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda, variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros incluidos en los contratos de financiación.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

d) Actividades de control

Las actividades de control, que son llevadas a cabo por la Sociedad Gestora, persiguen asegurar el cumplimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos anteriormente mencionados y evitar cualquier situación que pueda dar lugar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad Gestora y la Sociedad cuentan con procedimientos de control realizados por las diferentes partes. Los procedimientos de los que dispone la Sociedad son los siguientes:

- Comité de Inversión:

La Sociedad cuenta con un Comité de inversión formado por miembros del Consejo de Administración, la Sociedad Gestora y principales inversores de la Sociedad, que se reúne con una periodicidad al menos semestral para analizar las diferentes oportunidades de inversión y aprobar las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora, con la supervisión de Sociedad lleva a cabo las siguientes funciones:

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

- Planificación y presupuestación:

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora por la Sociedad Gestora un presupuesto anual del ejercicio siguiente que se somete a la aprobación del Comité de Inversión.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (financiero, comercial y técnico) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada en primera instancia por el Comité de Inversión.

- Registro de Ingresos y cuentas a cobrar:

La Sociedad Gestora es la encargada de realizar la gestión de los alquileres de todos los activos que se encuentren arrendados cuyas funciones son supervisadas por la Sociedad.

- Proceso de cierre y reporting:

Desde un punto de vista administrativo – contable, la Sociedad tiene externalizadas las funciones contables y de gestión de impuestos con un proveedor externo de reconocido prestigio (Auxadi Contables & Consultores, S.A., en adelante Auxadi). Auxadi es la encargada de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, siempre bajo la supervisión de la Sociedad y de la Sociedad Gestora.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros intermedios resumidos preparados con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados al mercado.

- Registro y valoración de los activos:

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas por la Sociedad Gestora. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) a Auxadi identificándole la cuenta contable naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como las políticas de amortización.

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, Auxadi bajo la supervisión de la Sociedad Gestora procede a registrar el valor razonable de los activos en base a los informes de valoración recibidos del experto independiente (normalmente Aguirre Newman).

- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma así como el gasto por intereses, es calculado conjuntamente por la Sociedad Gestora y Auxadi.

Los asientos que se derivan de dichos cálculos son registrados contablemente y realizando el reporte trimestral, con especial atención a los cierres trimestrales y anuales, siendo chequeados por parte de la Sociedad Gestora y la Sociedad.

e) Información y comunicación

La totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el Presidente del Consejo procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad y las perspectivas para los próximos períodos.

f) Actividades de monitorización

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

La Sociedad Gestora realiza reportes periódicamente, los cuales sirven como seguimiento de cara a conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales

eventos que se van produciendo en la Sociedad y asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de la Sociedad, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Sociedad Gestora con el Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.