

**INFORMACIÓN FINANCIERA – CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A.**

**MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)**  
Palacio de la Bolsa – Plaza de la Lealtad, 1  
28014 - Madrid

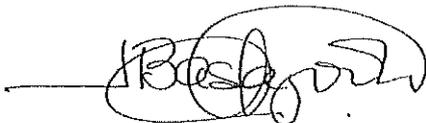
Madrid, 27 de abril de 2016,

Muy señores nuestros,

De conformidad con lo previsto en la circular 7/2016 del Mercado Alternativo Bursátil, sobre información a suministrar por las sociedades incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, por medio de la presente publica lo siguiente:

- a) CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente
  - Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
  - Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
  
- b) CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A.
  - Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
  - Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
  
- c) CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS SOCIMI, S.L., sociedad participada en un 60% por CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A.
  - Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
  - Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.

Atentamente,



CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A.  
D. Javier Basagoiti Miranda  
Consejero Delegado



**Corpfin Capital Prime  
Retail II, SOCIMI, S.A.  
y Sociedad Dependiente**

Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio 2015  
e Informe de Gestión consolidado,  
junto con el Informe de Auditoría  
Independiente.

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

### **Informe sobre las cuentas anuales consolidadas**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y sociedad dependiente (en adelante el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas*

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la Sociedad Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, en conformidad con el marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España, y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Párrafos de otras cuestiones*

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas son las primeras que el Grupo prepara aplicando las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. Por esta razón, la información contenida en la memoria consolidada adjunta referida al ejercicio 2014, no auditado, se presenta únicamente a efectos comparativos.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Rueda

12 de abril de 2016



DELOITTE, S.L.

Año 2016 N° 01/16/10286  
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la normativa  
reguladora de la actividad de  
auditoría de cuentas en España

**CORPFIN CAPITAL PRIME  
RETAIL II, SOCIMI, S.A. y  
Sociedad Dependiente**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión consolidado  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2015.

*a*

**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

**BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inmovilizado Intangible	Nota 6	56.721.392	20.959.816	ACTIVOS PROPIOS			
Aplicaciones Informáticas		3.694	-	Capital		14.494.562	11.154.083
Inmovilizado material	Nota 7	2.273	2.700	Reservas		14.553.965	11.100.000
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material		2.273	2.700	Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global	Nota 12.2	797.982	742.142
Inmovilizado en curso y anticipos		-	-	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 12.3	335.874	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	56.242.038	20.715.116	Resultado de ejercicios anteriores		(300.002)	-
Terrenos		46.902.115	10.831.210	Resultado del ejercicio		(1.023.934)	(920.602)
Construcciones		9.062.463	9.006.248	Ajustes por Cambios de Valor	Nota 10.1	190.727	232.543
Anticipos		377.460	877.658	Socios externos	Nota 12.4	(8.576)	-
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 10.1	473.387	182.000	PASIVO NO CORRIENTE		8.420.444	5.661.596
Instrumentos de patrimonio		235.707	-	Deudas a largo plazo	Nota 13.1	28.750.096	9.037.540
Otros activos financieros		237.680	182.000	Deudas con entidades de crédito		28.750.096	9.037.540
				Acreeedores por arrendamiento financiero	Nota 9.1	24.820.555	7.202.148
				Otros pasivos financieros		3.457.541	1.542.392
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.966.284	7.840.137	Deudas a corto plazo	Nota 13.2	7.991.150	1.886.734
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios		206.941	91.402	Deudas con entidades de crédito		3.586.614	1.826.774
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	97.587	-	Acreeedores por arrendamiento financiero	Nota 9.1	3.132.101	1.350.146
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10.2	108.364	91.402	Otros pasivos financieros		127.985	186.728
Otros activos financieros		752.645	360.000	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17	326.528	290.900
Periodificaciones a corto plazo	Nota 5.6	752.645	360.000	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		150.131	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	384.296	301.375	Proveedores	Nota 13.3	4.234.405	59.960
Tesorería		1.522.401	7.087.360	Pasivos por impuesto corriente	Nota 14.1	3.229.742	34.601
		1.522.401	7.087.360	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	473.431	18.666
				Anticipos de clientes	Nota 8	51.232	6.703
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>59.687.676</b>	<b>28.739.953</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>59.687.676</b>	<b>28.739.953</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2015.

(\*) Cuentas anuales consolidadas no auditadas

**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2015**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15.1	1.506.734	777.889
Ventas		1.506.734	777.889
Otros ingresos de explotación	Nota 13.3	184.839	700
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		184.839	700
Gastos de personal	Nota 16.1	(59.182)	(59.863)
Sueldos, salarios y asimilados		(44.650)	(46.133)
Cargas sociales		(14.532)	(13.730)
Otros gastos de explotación	Nota 15.2	(1.497.633)	(696.696)
Servicios exteriores		(1.455.918)	(687.280)
Tributos		(41.715)	(8.806)
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	(145.590)	(30.195)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		1.791.326	570.149
Deterioro y pérdidas	Nota 8	113.510	570.149
Resultados por enajenaciones y otros		1.677.816	-
Otros resultados		(1.103)	23.002
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.779.391</b>	<b>585.586</b>
Ingresos financieros	Nota 15.3	652	317
De valores negociables y otros instrumentos financieros		652	317
Gastos financieros	Nota 15.3	(781.018)	(353.360)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(659)	-
Por deudas con terceros		(780.359)	(353.360)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(780.366)</b>	<b>(353.043)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>999.025</b>	<b>232.543</b>
Impuestos sobre beneficios		(473.431)	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>525.594</b>	<b>232.543</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		190.727	232.543
Resultado atribuido a socios externos		334.867	-

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2015.

(\*) Cuentas anuales consolidadas no auditadas

**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015**

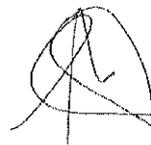
**A) ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO**

(Euros)

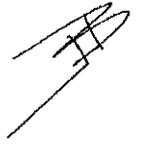
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>525.594</b>	<b>232.543</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	<b>(14.293)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>511.301</b>	<b>232.543</b>
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	182.151	232.543
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos	329.150	-

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2015.

(\*) Cuentas anuales consolidadas no auditadas




BS  
GH




a

CORFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015  
EL ESTADO CONSOLIDADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

Saldo al inicio del ejercicio 2015	Capital	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio neto	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado de ejercicios anteriores	Reserva en Sociedades Controladas por Integración Global	Alícuota por cambio de valor	Sociedad Estancia	TOTAL
5.800.000	62.308	62.308	-	-	(620.602)	-	-	-	5.877.008
5.800.000	62.308	62.308	-	202.543	(620.602)	-	-	-	5.877.008
4.200.000	(6.274)	760.724	-	-	-	-	-	6.661.598	4.193.726
4.200.000	(6.274)	760.724	-	-	-	-	-	6.661.598	7.412.320
11.100.000	742.142	742.142	-	202.543	(620.602)	-	-	6.661.596	17.811.579
11.100.000	742.142	742.142	-	202.543	(620.602)	-	-	6.661.596	17.811.579
3.453.685	(4.210)	-	-	190.727	-	-	(6.576)	320.150	611.301
3.453.685	(4.210)	-	-	190.727	-	-	(6.576)	320.150	611.301
-	-	-	(310.002)	-	-	-	-	1.800.000	5.049.755
-	-	-	(310.002)	-	-	-	-	(170.302)	(170.302)
14.453.268	737.032	737.032	(310.002)	(202.543)	(100.322)	315.874	-	6.420.444	23.068.410
14.453.268	737.032	737.032	(310.002)	(202.543)	(100.322)	315.874	-	6.420.444	23.068.410

Las Notas 1 a 16 detallan en la memoria consolidada alguna forma parte integrante del estado consolidado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2015.

(\*) Cuentas empujadas no auditadas

BS  
EH

a

**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		<b>2.875.843</b>	<b>(1.005.463)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		999.025	232.543
Ajustes al resultado:		(865.370)	(186.911)
- Amortización del inmovilizado (+)	Notas 6, 7 y 8	146.590	30.195
- Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	Nota 8	(113.510)	(570.149)
- Resultados por enajenaciones de inmovilizado	Nota 8	(1.677.816)	-
- Ingresos financieros (-)	Nota 15.3	(652)	(317)
- Gastos financieros (+)	Nota 15.3	781.018	353.360
Cambios en el capital corriente		3.522.554	(698.052)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(115.539)	293.558
- Otros activos corrientes (+/-)		(82.921)	(151.374)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		3.721.014	(780.236)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(780.366)	(353.043)
- Pagos de intereses (-)	Nota 15.3	(781.018)	(353.360)
- Cobros de intereses (+)	Nota 15.3	652	317
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(34.582.780)</b>	<b>(8.562.486)</b>
Pagos por inversiones (-)		(4.000)	(2.700)
- Inmovilizado intangible	Nota 6	(4.000)	(2.700)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 8	(39.451.246)	(8.032.186)
- Otros activos financieros		(698.327)	(527.600)
Cobros por desinversiones (+)		5.570.793	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 8	5.570.793	-
- Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>26.241.978</b>	<b>14.922.784</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 12	4.749.753	9.653.770
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		5.049.755	4.193.726
- Compra de acciones propias		(300.002)	-
- Venta de participaciones a socios externos (+)		-	5.460.044
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		21.662.527	5.269.014
- Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)	Nota 13	21.257.768	5.109.478
Otras deudas		254.628	535.400
Deudas con vinculadas		150.131	(375.662)
Pagos por dividendos		(170.302)	-
- Dividendos		(170.302)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(5.464.959)</b>	<b>5.354.835</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.087.360	1.732.526
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.622.401	7.087.360

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2015.  
Cuentas anuales consolidadas no auditadas

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

5 *[Handwritten mark]*

## CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente.

Memoria consolidada correspondiente  
al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2015

### 1. Actividad del Grupo

Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente (en adelante, el Grupo) configuran un grupo consolidado de empresas cuya Sociedad Dominante es Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A., sociedad constituida en Madrid el 24 de julio en 2013. Su domicilio social se encuentra ubicado en Madrid, calle Serrano 57 5ª planta.

El objeto social de la Sociedad Dominante comprende el ejercicio de las siguientes actividades:

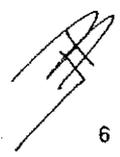
- (a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas colizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (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 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.
- (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.

Adicionalmente la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Con fecha 27 de septiembre de 2013 se elevó a público el acuerdo de la Junta General de Accionistas por el que se aprobaba el acogimiento de la Sociedad Dominante 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 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.



BS



6

a

## Régimen fiscal SOCIMI

Con fecha de 27 de septiembre de 2013 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante en el régimen fiscal especial de SOCIMI, regulado 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, con efectos desde el día de su constitución.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiéndose optar el Grupo, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances consolidados, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados 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.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado del grupo al que pertenece 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 que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación
5. Finalmente, las SOCIMI tienen como obligación la distribución del 80% del beneficio como reparto de dividendos (véase Nota 4).

BC  
EA

  
a

Tal y como establece la Disposición transitoria primera 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 Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha 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 tal condición supondrá que el Grupo 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.

Al 31 de diciembre de 2015 las sociedades del Grupo cumplen con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

## **2. Sociedades dependientes**

Para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, las sociedades que forman el perímetro de consolidación se han clasificado en el siguiente grupo:

### **2.1 Sociedades dependientes**

La consolidación se realiza aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad.

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios Externos" dentro del epígrafe "Patrimonio Neto" del balance consolidado y en "Resultado atribuido a los Socios Externos" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, respectivamente.

Con fecha 5 de mayo de 2014 se constituyó la sociedad dependiente Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones sociales, numeradas correlativamente a partir de 1 a la 3.000, de 1 euro de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

Con fecha 19 de diciembre de 2014, los órganos de administración de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y de la Sociedad Dominante aprobaron el proyecto de segregación de rama de actividad de la segunda, habiendo sido elevado a público con fecha 30 de diciembre de 2014, correspondiente al negocio de adquisición, desarrollo, promoción y arrendamiento de locales de negocio en España, en Madrid, Vitoria y San Sebastián (en adelante "la Unidad Económica"), junto con los medios accesorios materiales necesarios y los medios humanos necesarios adscritos a la Unidad Económica, y su traspaso en bloque por sucesión universal a la Sociedad con atribución a la primera de la totalidad de las participaciones sociales creadas en virtud del aumento de capital social de la Sociedad como contravalor de la Unidad Económica segregada y transmitida

Asimismo, con fecha 30 de diciembre de 2014 Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. aprobó realizar un aumento de capital mediante la emisión y puesta en circulación de 902.276 nuevas participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. El entonces Socio Único de la sociedad dependiente, Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., renunció expresamente al derecho de asunción preferente y se acordó que la sociedad Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. asumiera y desembolsara las nuevas participaciones creadas mediante aportación no dineraria.

Asimismo, en la misma fecha, los Socios de la Sociedad decidieron aumentar el capital social de la misma en un importe de 5.889.724 euros, mediante la creación de 5.889.724 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas participaciones se crearon con una prima de asunción de 620.320 euros. Se

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, initials 'BS' and 'EH' on the right, and a large signature on the far right with a small 'a' below it.

reconoció a los socios el derecho a asumir un número de las nuevas participaciones sociales proporcional al valor nominal de las que poseen, no obstante se realizó la expresa renuncia al ejercicio de asunción preferente, siendo el Socio Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. quien suscribió y desembolsó íntegramente dichas participaciones.

El perímetro de consolidación del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, así como el método de consolidación aplicado se detalla a continuación:

SOCIEDAD	Domicilio	Fecha de constitución	% Participación Directa	Método de consolidación
Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.	C/ Serrano, nº57, Madrid	05/05/2014	60%	Integración global

La información financiera más significativa relacionada con la sociedad dependiente es la siguiente:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación						
	Directa	Capital	Prima de asunción	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Ajustes por cambio de valor	Resultado ejercicio	Total Patrimonio
Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. Calle Serrano, 57 Arrendamiento de inmuebles	60%	17.380.000	4.220.320	(191.681)	(14.293)	837.167	22.231.513
<b>Total</b>		<b>17.380.000</b>	<b>4.220.320</b>	<b>(191.681)</b>	<b>(14.293)</b>	<b>837.167</b>	<b>22.165.564</b>

### 3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas, principios de consolidación y otra información

#### 3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y la adaptación sectorial a empresas inmobiliarias.
- Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010.
- 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.



### **3.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de su sociedad dependiente y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo consolidados habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de Corpin Capital Prime Retail II en su reunión del 31 de marzo de 2016, se someterán a la aprobación de la Junta de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin alguna modificación.

### **3.3 Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores del Grupo para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos. (Nota 5.5)
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias. (Nota 5.5)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros. (Nota 5.6)
- La gestión del riesgo financiero. (Nota 13.4)

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

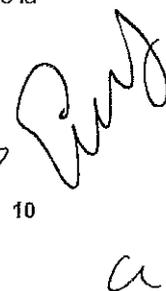
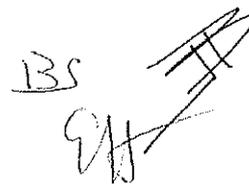
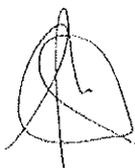
El Grupo presenta al 31 de diciembre de 2015 un fondo de maniobra negativo por importe de 5.024.866 euros como consecuencia, principalmente, del vencimiento a corto plazo de deuda bancaria y de la cuenta en participación firmada por la Sociedad Dependiente (Véase Nota 5.7.2). No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que los flujos de efectivo de las operaciones así como la tesorería disponible y los compromisos de inversión contraídos serán suficientes para hacer frente a los pasivos exigibles del ejercicio 2015 y no prevén dificultades para atender las deudas a su vencimiento.

### **3.5 Comparación de la información**

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, estas cuentas anuales consolidadas son las primeras formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, si bien, se ha optado por incluir las cifras comparativas del ejercicio precedente.

### **3.6 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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 consolidada.



#### 4. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación de los resultados de la Sociedad Dominante del ejercicio de doce meses que finaliza el 31 de Diciembre de 2015, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de la aprobación de los Accionistas, es la aplicación de las pérdidas del ejercicio que ascienden a 56.120 euros a "resultados negativos de ejercicios anteriores". Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la pérdida generada en este ejercicio será compensada con los beneficios que se generen en ejercicios posteriores.

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 estará 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). (Véase Nota 1).

#### 5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, han sido las siguientes:

##### **5.1 Principios de consolidación aplicados.**

*Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.*

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global. En el caso de sociedades consolidadas por integración proporcional se han eliminado los saldos, transacciones y los resultados por operaciones con compañías del Grupo en la proporción en que se efectúa su integración. Los resultados por operaciones entre empresas del Grupo y empresas asociadas se han eliminado en el porcentaje de participación que el Grupo posee en éstas últimas.

*Homogeneización de partidas.*

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

##### **5.2 Fondo de comercio consolidado y combinaciones de negocio**

La adquisición por parte de la sociedad dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

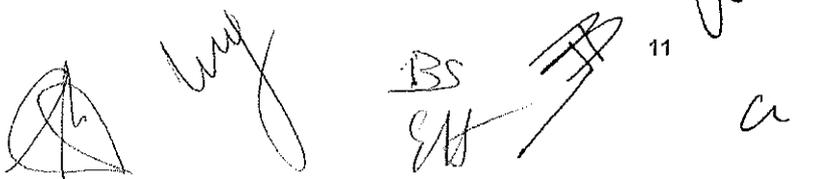
Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

11



- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades con moneda funcional distinta del euro se valoran en la moneda funcional de la sociedad adquirida, realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del balance de situación.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

Si con posterioridad a la obtención del control se producen transacciones de venta o compra de participaciones de una subsidiaria sin pérdida del mismo, los impactos de estas transacciones sin cambio de control se contabilizan en patrimonio y no se modifica el importe del fondo de comercio de consolidación.

### 5.3 Inmovilizado intangible

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.

*1. 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.

**5.4 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, las cuales se procederán a estimar mediante el denominado "Test de deterioro", valorando la posible existencia de pérdida de valor que reduzca el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

En el caso del mobiliario registrado al 31 de diciembre de 2015 en el epígrafe "Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material" del balance consolidado adjunto la vida útil estimada del mismo es de 10 años

**5.5 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones pertenecientes a la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

El Grupo diferencia el coste de los terrenos y de las construcciones, en función del reparto realizado por un tercero independiente en su tasación.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en esta misma Nota.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 2%, dado que estima la vida útil media de sus activos en 50 años.

Los derechos reales se valoran inicialmente por su precio de adquisición (que incluye el precio pagado en escritura más todos los gastos adicionales directamente relacionados con la compra así como los impuestos no recuperables), y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado a continuación.



El Grupo amortiza los derechos reales siguiendo el método lineal, desde el momento de adquisición del derecho de uso hasta el momento de la reversión del mismo.

#### **Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. La Sociedad encargó a la entidad Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., experto independiente, valoraciones de los activos emitidas con fecha 30 de Noviembre de 2015, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los activos inmobiliarios consiste en la preparación de proyecciones a 5 o 10 años de los ingresos y los gastos de cada activo que serán objeto de actualización al cierre de cada ejercicio, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del último año se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año siguiente. Los valores de mercados así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación de la Sociedad, revisadas por el evaluador, sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo a las inmobiliarias locales y las condiciones del mercado institucional y de la razonabilidad del valor de mercado así obtenido se prueba en términos de ganancia inicial.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios por parte de la empresa de valoración han sido las siguientes:

	Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	Tasa de descuento
Locales comerciales	4,25%-5,75%	6,5%-7,75%

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

#### **5.6 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que 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 financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que el Grupo actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance consolidado según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

### Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o 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. El grupo registra durante el ejercicio 2015 y 2014 un importe de 384.296 euros y 301.375 euros respectivamente en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del balance consolidado adjunto por este concepto.

## **5.7 Instrumentos financieros**

### *5.7.1 Activos financieros*

#### *Clasificación*

Los activos financieros que posee el Grupo 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) Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.
- c) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimientos anteriores a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.
- d) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

BS  
GH

15

a

- e) Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo.

#### *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.

Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo 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 consolidadas.

El Grupo 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, el Grupo 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.

#### *Fianzas entregadas*

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Grupo está sometido al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. Según este régimen, el Grupo viene obligado a depositar las fianzas obtenidas de sus arrendatarios en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance consolidado de situación adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance consolidado aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

#### *5.7.2 Pasivos financieros*

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo 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 Corpin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., 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 13.3). Dicho pasivo se ve incrementado o reducido respectivamente por los beneficios o pérdidas que deban atribuirse a los partícipes o gestores. El movimiento contable es el siguiente:

- Por las aportaciones recibidas por la Sociedad como partícipe gestor con cargo a cuentas de tesorería.
- Siendo la Sociedad el partícipe gestor, por el beneficio o la pérdida que deba atribuirse a los partícipes no gestores, con cargo a cuentas de pérdidas y ganancias.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### Acciones propias

Las acciones propias de la Sociedad Dominante que adquiere el Grupo 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.

### **5.8 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 el Grupo 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 el Grupo 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 Dominante 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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and initials 'BS' and 'GH' on the right, along with a date '17' and a signature 'Jury' with 'ca' below it.

Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley, 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 el Texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidades que forman el Grupo estarán sometidas a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, 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 efectuará durante los ejercicios 2014 y 2015 sin perjuicio de que, durante los mismos, la sociedades que forman el Grupo no cumplan con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las sociedades que forman el Grupo disponen de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, esto es, hasta 1 de enero de 2016. La Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos a cierre del ejercicio 2015.

#### 5.9 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.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance consolidado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. En concreto, los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

#### 5.10 Provisiones y contingencias

Los Administradores en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian 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 consolidadas adjuntas 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 consolidada.

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.

18



### 5.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

### 5.12 Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

### 5.13 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

## 6. Inmovilizado Intangible.

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado durante el ejercicio 2015 ha sido el siguiente:

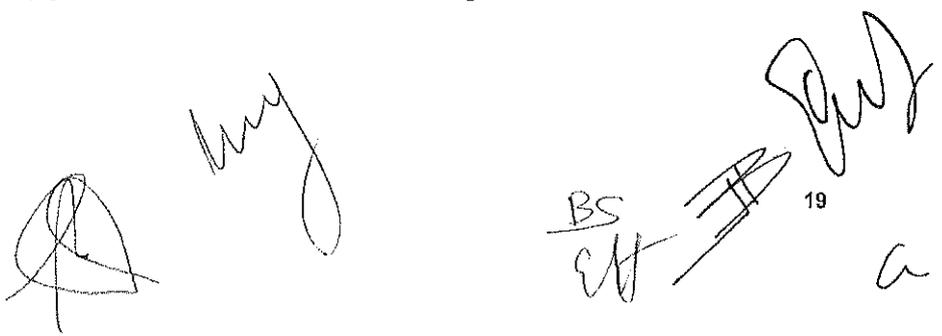
Ejercicio 2015:

	Euros		
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones/dotaciones	Saldo al 31/12/2015
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones informáticas	-	4.000	4.000
<b>Amortizaciones:</b>			
Aplicaciones informáticas	-	(306)	(306)
<b>Valor neto</b>	-	<b>3.694</b>	<b>3.694</b>

Las adiciones incluidas en el ejercicio se corresponden con el desarrollo y puesta en funcionamiento de una página web propiedad de la Sociedad Dominante.

## 7. Inmovilizado Material

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado ha sido el siguiente:

 Several handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there is a signature that appears to be 'my'. On the right, there are initials 'BS' and 'EH' written vertically, followed by a large signature and the number '19'. Below these, there is a small handwritten letter 'a'.

Ejercicio 2015:

	Euros		
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones/dotaciones	Saldo al 31/12/2015
<b>Coste:</b>			
Mobiliario	2.700	-	2.700
<b>Amortizaciones:</b>			
Mobiliario	-	(427)	(427)
<b>Valor neto</b>	<b>2.700</b>	<b>(427)</b>	<b>2.273</b>

Ejercicio 2014:

	Euros		
	Saldo al 31/12/2013	Adiciones/dotaciones	Saldo al 31/12/2014
<b>Coste:</b>			
Mobiliario	-	2.700	2.700
<b>Amortizaciones:</b>			
Mobiliario	-	-	-
<b>Valor neto</b>	<b>-</b>	<b>2.700</b>	<b>2.700</b>

### 8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado en el ejercicio, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente:

Ejercicio 2015:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones/dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31/12/2015
<b>Coste:</b>					
Terrenos	10.831.210	35.142.061	(48.814)	877.658	46.802.115
Construcciones	9.154.758	3.935.025	(3.852.779)	-	9.237.004
Anticipos	877.658	374.160	-	(877.658)	374.160
<b>Total coste</b>	<b>20.863.626</b>	<b>39.451.246</b>	<b>(3.901.593)</b>	<b>-</b>	<b>56.413.279</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(35.000)	(144.857)	8.616	-	(171.241)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(35.000)</b>	<b>(144.857)</b>	<b>8.616</b>	<b>-</b>	<b>(171.241)</b>
Deterioro	(113.510)	-	113.510	-	-
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>20.715.116</b>	<b>39.306.389</b>	<b>(3.779.467)</b>	<b>-</b>	<b>56.242.038</b>

Ejercicio 2014:

	Euros			
	Saldo al 1/01/2014	Aportación no dineraria (Nota 9)	Adiciones/dotaciones	Saldo al 31/12/2014
<b>Coste:</b>				
Terrenos y Construcciones	10.879.164	1.952.276	7.154.528	19.985.968
Anticipos	-	-	877.658	877.658
<b>Total coste</b>	<b>10.879.164</b>	<b>1.952.276</b>	<b>8.032.186</b>	<b>20.863.626</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(4.805)	-	(30.195)	(35.000)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(4.805)</b>	<b>-</b>	<b>(30.195)</b>	<b>(35.000)</b>
Deterioro	(683.659)	-	570.149	(113.510)
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>10.190.700</b>	<b>1.952.276</b>	<b>8.572.139</b>	<b>20.715.116</b>

El Grupo posee la propiedad de los inmuebles y locales clasificados como inversiones inmobiliarias a través de la sociedad dependiente Corffin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.

Los principales movimientos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

- En la columna de anticipos se registran aquellos importes incluidos en construcciones en curso para los inmuebles de Getaria (San Sebastián) y Velazquez (Madrid). Dichos importes se corresponden con 235.160 y 139.000 euros respectivamente.
- En la columna traspasos se registra el traspaso de los anticipos por importe de 877.658 euros entregados en la operación de compraventa de los locales comerciales sitios en la calle Getaria (San Sebastián), una vez cumplidas las condiciones suspensivas establecidas en el contrato de compraventa durante el ejercicio 2015.
- En la columna de bajas, el Grupo registra la enajenación de los locales comerciales sitios en Fuencarral 74 y en Claudio Coello 53 (Madrid) con fecha 25 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2015, estableciéndose como precios de las compraventas los importes de 2.900.000 euros y 3.050.000 euros, respectivamente. Con fecha de 20 de noviembre de 2015, la Sociedad procede a la venta de la plaza de garaje nº 35 situada en Claudio Coello 53 por importe de 32.500 euros. El resultado por la enajenación de los inmuebles ha supuesto un beneficio contable para la Sociedad registrado en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta por importe de 1.677.816 euros. Como resultado de estas desinversiones la Sociedad Gestora ha percibido una comisión de éxito por importe de 314.658 euros registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como menor beneficio de la operación (Véase Nota 17).
- Por último, en la columna de altas, el Grupo registra lo siguiente:
  - o Por un lado, la cumplimentación de las condiciones suspensivas del contrato privado de compraventa de los locales comerciales sitios en Getaria, elevándose escritura pública de compraventa y estableciéndose el precio en 15.467.051 euros. La Sociedad ha activado asimismo gastos relacionados con la compraventa por importe de 1.054.679 euros.
  - o Por otro lado, la Sociedad ha procedido a adquirir dos locales comerciales sitios en calle Princesa en Madrid y en la provincia de Burgos, por importe de 2.567.078 euros y 5.950.000 euros, respectivamente, con fecha 16 de abril de 2015 y 24 de abril de 2015.
  - o Con fecha 2 de julio de 2015, la Sociedad adquiere un local situado en Valencia, en la Plaza de la Reina 19 por importe de 4.850.000 euros.

- o Con fecha 15 de julio de 2015, la sociedad adquiere dos locales en la calle Ayala 44, esquina calle Velázquez de Madrid, por importe de 3.688.000 euros.
- o Por último, con fecha 30 de octubre de 2015, la Sociedad adquiere el local situado en la calle Arenal 19 de Madrid por un importe de 4.005.000 euros.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2015 (comparado con el valor neto en libros), es el siguiente:

Local comercial	Euros			
	2015		2014	
	GAV	VNC	GAV	VNC
Arenal (Madrid)	4.127.000	4.110.737	-	-
Plaza de la Reina (Valencia)	5.578.238	5.059.748	-	-
Velázquez ( Madrid)	6.011.009	3.765.214	-	-
Vitoria, Burgos	6.086.733	6.078.774	-	-
Fuencarral 35-37 (Madrid)	8.891.821	5.454.629	8.884.000	5.472.493
Fuencarral 74 (Madrid)	-	-	2.900.000	2.080.306
Princesa (Madrid)	3.074.786	2.589.191	-	-
Goya 45 (Madrid)	6.539.487	4.149.324	6.426.000	4.157.816
Guetaria 9 (San Sebastián)	36.848.441	18.279.686	-	-
Postas 15 (Vitoria)	978.739	909.476	929.000	912.621
Serrano 4 (Madrid)	5.729.802	5.320.446	5.738.000	5.261.946
Claudio Coello (Plazas de garaje)(*)	-	147.353	2.137.000	1.952.276
<b>Total</b>	<b>83.866.056</b>	<b>55.864.578</b>	<b>27.014.000</b>	<b>19.837.458</b>

(\*) No disponible valoración de mercado para las plazas de garaje para el ejercicio 2015.

El detalle de los metros cuadrados sobre rasante de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es el siguiente:

Locales comerciales	Metros cuadrados
	2015
Arenal	84
Velázquez	371
Valencia, Plaza de la Reina	675
Vitoria, Burgos	1.755
Fuencarral 35-37	560
Princesa	320
Goya 45	110
Guetaria 9	3.429
Postas 15	253
Serrano 4	305
<b>Total</b>	<b>7.862</b>

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas en Madrid, Burgos, Vitoria, San Sebastián y Valencia.

22

Al cierre del ejercicio 2015 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

El día 22 de julio de 2015, la sociedad dependiente firma un contrato de opción de compra del inmueble situado en el paseo de Ruzafa (Valencia) por importe de 700.000 euros (Nota 10.2). Con fecha 11 de marzo de 2016, ha ejecutado la mencionada opción de compra, añadiendo de este modo dicho activo a su cartera de inmuebles.

Tal y como se indica en la Nota 9.1, al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad Dependiente tenía contratadas operaciones de arrendamiento financiero sobre determinados activos inmobiliarios, siendo el importe de la deuda pendiente al 31 de diciembre de 2015 de 3.585.541 euros (1.728.120 euros al 31 de diciembre de 2014).

Asimismo, los activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2015, siendo el importe de la deuda pendiente a dicha fecha de 26.450.496 euros (8.052.529 euros al 31 de diciembre de 2014).

Finalmente, Corpfm Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. ha concedido una opción de compra a la sociedad Marplanni, S.A. para la venta del local situado en la calle Serrano 4 de Madrid en noviembre de 2016. El precio de la venta sería de 7.475.208 euros, habiéndose recibido por parte de la compradora un depósito no reintegrable de 500.000 euros registrado dentro del epígrafe de "Anticipos de clientes" del balance consolidado adjunto.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2015, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

Al cierre del ejercicio no existían restricciones en cuanto a la realización de nuevas inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 1.506.734 euros en el ejercicio 2015 y 777.889 euros en el ejercicio 2014.

## 9. Arrendamientos

### 9.1 Arrendamiento financiero

Al cierre del ejercicio 2015 y al cierre del ejercicio 2014 el Grupo, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados conforme al siguiente detalle (en euros):

	31/12/2015	31/12/2014
Local comercial Goya 45	4.149.325	4.157.816
Local comercial Princesa	2.589.191	-
<b>Total</b>	<b>6.738.516</b>	<b>4.157.816</b>

En el ejercicio 2014 se firmó un contrato de arrendamiento financiero sobre el local comercial sito en Madrid, en Calle Goya 45, con una duración hasta el 22 de mayo de 2026. El importe de la opción de compra contenida en dicho contrato de arrendamiento financiero será de 15.477 euros.

Asimismo, Corpfm Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. se subrogó el 16 de abril de 2015 en la condición de arrendatario financiero del local comercial sito en Madrid, en Calle Princesa, con una duración hasta el 7 de septiembre de 2025. El importe de la opción de compra contenida en dicho contrato de arrendamiento financiero será de 1.390.950 euros.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials 'BS' and 'EH' on the right. There is also a small signature 'a' at the bottom right.

Los gastos financieros derivados de los contratos de arrendamiento financiero descritos anteriormente han ascendido al 31 de diciembre de 2015 a 70.038 euros, y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Al cierre del ejercicio, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles 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:

Arrendamientos Financieros	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
<b>Cuotas Mínimas</b>		
Menos de un año	127.985	185.728
Entre uno y cinco años	1.033.347	594.410
Más de cinco años	2.424.194	947.982
<b>Total</b>	<b>3.585.526</b>	<b>1.728.120</b>

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler, excepto en el caso de las oficinas y locales arrendados donde estos costes corren a cargo del arrendatario.

## 9.2 Arrendamiento operativo

Al cierre del ejercicio 2015 y al cierre del ejercicio 2014 el Grupo tiene contratados con los arrendatarios 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:

Arrendamientos Operativos	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
<b>Cuotas Mínimas</b>		
Menos de un año	2.962.000	1.172.000
Entre uno y cinco años	7.822.000	2.425.500
Más de cinco años	-	54.000
<b>Total</b>	<b>10.784.000</b>	<b>3.651.500</b>

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene el Grupo al cierre del ejercicio 2015 son los siguientes:

- Contrato de arrendamiento del local comercial situado en Madrid, Calle Serrano 4, firmado el 15 de febrero de 2014 con una duración de 12 años, siendo los 6 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local comercial situado en Madrid, Calle Fuencarral 37, firmado el 1 de junio de 2014 con una duración de 16 años, siendo los 4 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local comercial situado en Vitoria, Calle Postas 15, firmado el 10 de junio de 2013, y produciéndose una novación el 10 de julio de 2014 por parte de la Sociedad, con una duración de 10 años, siendo los 3 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local comercial situado en Madrid, Calle Goya 45, firmado el 10 de marzo de 2009, subrogándose la Sociedad en la posición arrendadora con fecha 23 de mayo de 2014 y



produciéndose una novación el día 3 de noviembre de 2015 por parte de la Sociedad con una duración de 16 años, siendo los 11 primeros años de obligado cumplimiento.

- Contrato de arrendamiento del local comercial situado en Burgos, calle Vitoria, firmado el 9 de febrero de 1998, subrogándose la Sociedad en la posición arrendadora con fecha 29 de abril de 2015, con una duración de 20 años.
- Contrato de arrendamiento de local sito en Valencia, Plaza de la Reina 19, firmado el día 29 de septiembre de 2015, con una duración de 15 años, siendo los 3 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local 4.1 situado en San Sebastián, Calle San Marcial 13, firmado el día 20 de noviembre de 2015, con una duración de 12 años, siendo los 3 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local 4.2 situado en San Sebastián, en la calle San Marcial 13, con fecha de inicio 2 de septiembre de 2015, con una duración de 15 años, siendo los 3 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local nº 2 situado en San Sebastián, en la calle Getaria 9 con fecha de inicio 21 de julio de 2015, con una duración de 15 años, siendo de obligado cumplimiento los 5 primeros años.
- Contrato de arrendamiento del local nº 1 situado en San Sebastián de la calle Getaria 11 con fecha de inicio 22 de octubre de 2015, con una duración de 20 años, siendo de obligado cumplimiento los 3 primeros años.
- Contrato de arrendamiento del local nº 3 situado en San Sebastián de la calle Getaria 7 con fecha de inicio 22 de octubre de 2015, con una duración de 20 años, siendo de obligado cumplimiento los 3 primeros años.

En su posición de arrendatario, al cierre del ejercicio 2015 el Grupo tiene 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:

Arrendamientos operativos	Valor nominal
<b>Cuotas mínimas</b>	<b>2015</b>
Menos de un año	9.216
Entre uno y cinco años	31.488
Más de cinco años	-
<b>Total</b>	<b>40.704</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto e ingreso en los ejercicios 2015 es el siguiente (en euros):

	2015
Cuotas de subarriendo	12.576
<b>Total neto</b>	<b>12.576</b>

## 10. Inversiones financieras

### *10.1 Inversiones financieras a largo plazo*

En el epígrafe "Instrumentos de patrimonio a largo plazo"; el Grupo registra al 31 de diciembre de 2015, un fondo de inversión por importe de 235.707 que Corpin Capital Prime Retail Assets tiene contratado con la entidad BBVA Assets Management, S.A.; el cuál fue constituido con fecha 15 de abril de 2015, con un compromiso de permanencia superior a un año. La valoración de este fondo de inversión al cierre del 2015 ha supuesto el registro de una pérdida neta de 14.293 euros en el epígrafe de "Ajustes por cambio de valor" del patrimonio neto consolidado.

El Grupo registra en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo", el importe de las fianzas recibidas por los locales comerciales arrendados; que posteriormente son depositadas ante los organismos autonómicos. Al 31 de diciembre de 2015, el importe registrado por dicho concepto asciende a 237.680 euros (182.000 euros en el ejercicio 2014).

### *10.2 Inversiones financieras a corto plazo*

En este epígrafe, el Grupo registra, un depósito de garantía por importe de 700.000 euros entregado con fecha 22 de Julio de 2015 en concepto de arras penitenciarías por la futura compraventa en el ejercicio 2016 del inmueble del paseo de Ruzafa (Valencia). En 11 de marzo del 2016 el Grupo ha ejecutado la mencionada opción de compra (Véase Nota 8).

Adicionalmente, el Grupo tiene registrado un importe de 43.046 euros en concepto de depósito a plazo fijo con la entidad financiera BBVA. Dicho contrato se formalizó con fecha 24 de abril de 2015 y cuya fecha de vencimiento es el 14 de abril de 2016. El tipo de interés nominal anual asociado a dicho depósito será de 0,25%. Durante el ejercicio 2015 la Sociedad no ha devengado ningún ingreso financiero derivado de dicho depósito.

En el ejercicio 2014 el Grupo tenía registrado en este epígrafe, un depósito de garantía por importe de 360.000 euros en concepto de arras por la compra del inmueble situado en la calle Velázquez. Dicho contrato fue formalizado el 15 de julio de 2015.

## 11. Tesorería

Para hacer frente a las obligaciones de pago, el Grupo posee la tesorería que se muestra en el balance consolidado. A 31 de diciembre de 2015, no existen restricciones de disposición del saldo registrado.

## 12. Patrimonio neto y fondos propios

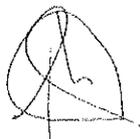
### *12.1 Capital social*

La Sociedad Dominante se constituyó el 24 de julio de 2013 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

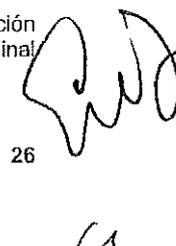
Con fecha 7 de agosto de 2013 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el desembolso del dividendo pasivo correspondiente al 75% pendiente del valor nominal de cada una de las acciones por importe de 45.000 euros. En esa misma fecha, se aprobó la ampliación de capital social por un importe total de 1.685.098 euros, mediante la emisión de 1.685.098 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una.

Asimismo, con fecha 26 de noviembre de 2013, la Junta General de Accionistas aprobó una segunda ampliación de capital por importe de 5.154.902 euros, mediante la emisión de 5.154.902 acciones de un euro de valor nominal cada una.

Con fecha 24 de abril de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó otra ampliación de capital por importe de 2.400.000 euros, mediante la emisión de 2.400.000 acciones de un euro de valor nominal cada una.



26



Con fecha 11 de junio de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante decidió aprobar una nueva ampliación de capital social de la Sociedad en un importe de 1.800.000 euros, mediante la emisión de 1.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una.

Por último, con fecha 27 de mayo de 2015, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, decidió aprobar dos nuevas ampliaciones de capital social de la Sociedad por importe de 3.304.000 euros y 149.965 euros, mediante la emisión de 3.304.000 y 149.965 acciones de un euro de valor nominal cada una respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 14.553.965 euros, representado por 14.553.965 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Del total de los accionistas, sólo Finmaseer Diversificación, S.L. posee un porcentaje igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, con un 44,61%.

Al 31 de diciembre de 2015, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en bolsa en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), desde el día 23 de Septiembre de 2015. A 31 de diciembre de 2015, el valor de cotización era de 1,6 euros por acción.

## 12.2 Reservas

El desglose de la cifra de Reservas es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Reservas de la Sociedad Dominante		
Reserva Legal	-	-
Reserva por Fondo de Comercio	-	-
Reservas Voluntarias	737.932	742.142
Resultados de ejercicios anteriores	(1.023.934)	(920.602)
<b>Total Reservas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(286.002)</b>	<b>(178.460)</b>
Reservas en Sociedades Consolidadas	335.874	-
<b>Total Reservas Consolidadas</b>	<b>335.874</b>	<b>-</b>
<b>Total Reservas</b>	<b>49.872</b>	<b>(178.460)</b>

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 sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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 podrán exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 31 de Diciembre de 2015, la reserva legal no estaba dotada en su totalidad.

27

### 12.3 Acciones propias

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

	Nº Acciones	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	-
Adquisiciones	187.501	300.002
Retiros	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>187.501</b>	<b>300.002</b>

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2015 es de 1,6 €/acción.

### 12.4 Socios externos

La composición del saldo de los Socios Externos del Grupo de acuerdo a su participación en los distintos componentes del patrimonio neto de las sociedades dependientes es el siguiente:

Sociedad dependiente	% Participación de los Socios Externos	Euros	
		2015	2014
Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.	40 %	8.420.444	6.661.596

A 31 de diciembre de 2015, el socio externo del Grupo, el cual ostenta el 40% restante de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., es Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A.

El movimiento durante los ejercicios 2015 y 2014 de las partidas de Socios Externos del Grupo es el siguiente:

#### Ejercicio 2015

	Euros				
	Saldo Inicial	Ampliaciones de capital	Dividendos	Participación en resultados del ejercicio	Saldo Final
Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A.	6.661.596	1.600.000	(170.302)	329.150	8.420.444

#### Ejercicio 2014

	Euros			
	Saldo Inicial	Variaciones participación sin pérdida de control (Nota 2)	Participación en resultados del ejercicio	Saldo Final
Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A.	-	6.661.596	-	6.661.596

## 12.5 Dividendos

La Junta General de Accionistas de la sociedad dependiente, en su reunión de 30 de junio de 2015, ha aprobado la distribución de un dividendo por importe de 425.756 euros de los que 170.302 euros corresponden a su porcentaje de participación a Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. La totalidad de los dividendos fueron cobrados el día 31 de julio de 2015.

## 13. Deudas (Largo y Corto Plazo)

### 13.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del ejercicio es el siguiente (en euros):

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
<b>A largo plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	24.820.555	7.202.148
Acreedores por arrendamiento financiero	3.457.541	1.542.392
Otros pasivos financieros	512.000	293.000
<b>Total Deudas a largo plazo</b>	<b>28.790.096</b>	<b>9.037.540</b>

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" es el siguiente:

#### Ejercicio 2015:

	2017	2018	2019	2020 y siguientes	No determinado	Total
Deudas con entidades de crédito	1.491.765	1.469.424	1.506.593	20.729.714	-	25.197.496
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 9.1)	167.806	207.165	223.189	2.859.381	-	3.457.541
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	512.000	512.000
Gastos Financieros por deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	(376.941)	(376.941)
<b>Total</b>	<b>1.659.571</b>	<b>1.676.589</b>	<b>1.729.782</b>	<b>23.589.095</b>	<b>135.059</b>	<b>28.790.096</b>

Los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" a largo y corto plazo corresponden principalmente a los préstamos bancarios con garantía hipotecaria contratados para hacer frente a la inversión de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 8.

Además, la Sociedad Dominante, Con fecha 23 de mayo de 2014 la Sociedad firmó un contrato de préstamo por importe de 500.000 euros para la financiación del pago del IVA por la compraventa de inmuebles que fueron traspasados en el ejercicio 2014 a la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. como parte del proyecto de segregación. Dicho préstamo tenía un vencimiento 20 de junio de 2015 quedando a esa fecha totalmente amortizado. Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito han ascendido durante el ejercicio 2015 a 780.358 euros, y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los tipos de interés de los préstamos bancarios están referenciados a un tipo de mercado más un diferencial.

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" recoge el importe de 512.000 euros al 31 de diciembre de 2015 de las fianzas y depósitos en garantía recibidos de los arrendatarios relacionados con los alquileres indicados en la Nota 9.2.

### 13.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio es el siguiente (en euros):

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
<b>A corto plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	3.132.101	1.350.146
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 9.1)	127.985	185.728
Otros pasivos financieros	326.528	290.900
<b>Total Deudas a corto plazo</b>	<b>3.586.614</b>	<b>1.826.774</b>

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" recoge al 31 de diciembre de 2015, un importe de 15.900 euros por el depósito de garantía en concepto de arras que el Grupo recibió en virtud de unos contratos privado de compraventa por la venta de la plaza de garaje 34 de Claudio Coello. Así mismo se incluyen las facturas pendientes de pago a los proveedores de inmovilizado por 300.498 euros.

Posteriormente, con fecha 14 de septiembre de 2015, la Sociedad Dominante firmó un contrato de póliza de crédito con Bankinter por un importe de 600.000 euros con un tipo de interés del 2,94% y con vencimiento el 14 de marzo de 2016. A fecha de cierre el saldo reflejado en el balance de la Sociedad por dicha póliza es de 596.944 euros.

### 13.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Dentro del apartado "Proveedores" del epígrafe de "Acreedores comerciales" se registran entre otros conceptos 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 31.12.14	-
Adiciones	2.750.000
Resultado del ejercicio	(155.093)
Saldo a 31.12.15	2.594.907

Con fecha 17 de junio de 2015, la Sociedad y una serie de inversores firmaron un contrato de cuenta en participación para la explotación de los locales del edificio Guetaria en San Sebastian. En dicho contrato se establece como importe total de la inversión inicial 2.750.000 euros registrados en el epígrafe de "Acreedores" del balance consolidado adjunto. La Sociedad actúa como socio gestor de esta cuenta de participación con un porcentaje del 67,35% y los coinversores con el 32,65% restante.

Al cierre del ejercicio 2015, la deuda correspondiente a dicha cuenta de participación registrada en el pasivo corriente del balance consolidado es de 2.594.907 euros, circunstancia que ha supuesto el registro un ingreso para la Sociedad gestora de 155.093 euros, registrados en el epígrafe de "otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

  
30  
a

### 13.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

El Grupo tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo.

- a) Riesgo de crédito: El riesgo de crédito del Grupo es atribuible, principalmente a deudas por arrendamientos. En los contratos de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Adicionalmente, el Grupo mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio. No existe ningún cliente que suponga más del 5% de las ventas.
- b) Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado así como el apoyo financiero de sus accionistas.

El Grupo estima que con el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo del ejercicio 2015/2016. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

- c) Riesgo de Mercado: Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- d) Riesgo fiscal: El Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de las 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 sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso de que la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

### 13.5 Información sobre el período medio de pago a proveedores.

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 período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	5,33
Ratio de operaciones pagadas	2,93
Ratio de operaciones pendientes de pago	37,68

31

	Miles de euros
Total pagos realizados	6.417.586
Total pagos pendientes	504.932

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales consolidadas, 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, si bien exclusivamente respecto de las sociedades radicadas en España consolidadas por integración global o proporcional.

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida de "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance adjunto. Adicionalmente, conforme a lo permitido en la Disposición transitoria primera del mencionado proyecto de Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, para este primer ejercicio de aplicación de la Resolución, no se presenta información comparativa, calificándose estas cuentas anuales como iniciales a los exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

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 transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Así mismo, 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 transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2015 es de 30 días (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

#### **14. Administraciones Públicas y situación fiscal**

##### **14.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

32

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
<b>Saldos deudores:</b>		
Hacienda Pública deudora por IVA	106.995	91.402
Hacienda Pública Retenciones sobre intereses	2.359	-
<b>Total</b>	<b>109.354</b>	<b>91.402</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
Hacienda Pública acreedora por IS	473.431	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	8.736	6.491
Hacienda Pública acreedora por IVA	41.130	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	1.366	212
<b>Total</b>	<b>524.663</b>	<b>6.703</b>

#### 14.2 Conciliación resultado contable consolidado y la base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable consolidado, la base imponible agregada del Impuesto sobre Sociedades y el impuesto a pagar es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
<b>Resultado contable después de impuestos</b>	<b>525.594</b>	<b>232.543</b>
Correcciones por impuesto de Sociedades	473.431	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>999.025</b>	<b>232.543</b>
Parte de la base imponible del período impositivo que tributa al tipo general	1.643.636	-
Parte de la base imponible del período impositivo que tributa al tipo del 0%	(644.611)	232.543
<b>Cuota íntegra: 28%</b>	<b>460.218</b>	<b>-</b>
Base imponible de periodos anteriores que tributa al tipo general	13.213	-
<b>Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>473.431</b>	<b>-</b>

La Sociedad Dominante, en el ejercicio 2015 no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

#### 14.3 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2015, es la siguiente:

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	999.025
Base imponible fiscal	999.025
Impuesto (0%)	(644.611)
Impuesto (28%)	1.643.636
Gastos por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas	473.431

#### 14.4 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. Al cierre del ejercicio el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante 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 consolidadas adjuntas.

#### 14.5 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo de esta memoria consolidada.

### 15. Ingresos y gastos

#### 15.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total de ingresos por alquileres proviene del arrendamiento de los inmuebles según el siguiente detalle:

Locales comerciales	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Vitoria (Burgos)	222.543	-
Princesa (Madrid)	4.380	-
Arenal (Madrid)	23.821	-
Getaria (San Sebastian)	157.169	-
Plaza de la Reina (Valencia)	55.500	-
Fuencarral 35-37 (Madrid)	288.519	190.007
Goya 45 (Madrid)	376.485	97.875
Claudio Coello 53 (Madrid)	64.303	224.340
Postas 15 (Vitoria)	54.000	49.834
Serrano 4 (Madrid)	260.014	215.833
<b>Total ingresos</b>	<b>1.506.734</b>	<b>777.889</b>

En relación con la información por segmentos, el Grupo tiene establecido una propuesta integral de negocio que se corresponde en la actualidad únicamente con la actividad de arrendamiento de locales comerciales por lo que no tiene definido segmentos primarios a nivel de actividad dado esta actividad configura un único segmento operativo de negocio y no tiene ningún sentido económico la elaboración y presentación de información detallada al respecto.

### 15.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre del 2015 y del 2014 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Arrendamientos y cánones	12.576	10.800
Servicios de profesionales independientes	1.363.511	605.975
Primas de seguro	18.958	3.112
Servicios bancarios	4.502	771
Suministros	21.145	15.435
Otros Servicios	35.226	51.197
Tributos	41.715	8.806
<b>Total</b>	<b>1.497.633</b>	<b>696.096</b>

### 15.3 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros ha sido el siguiente en euros:

	31/12/2015		31/12/2014	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Con empresas de grupo	-	659	-	-
Con terceros	652	780.359	317	353.360
	<b>652</b>	<b>781.018</b>	<b>317</b>	<b>353.360</b>

### 16. Otra información

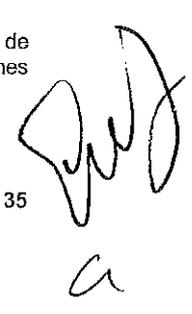
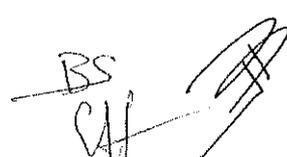
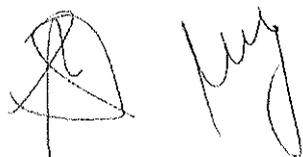
#### 16.1 Personal

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" del ejercicio 2015 y 2014 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Sueldos y salarios	44.650	46.133
Seguridad Social a cargo de la empresa	14.532	13.030
Otros gastos sociales	-	700
<b>Total</b>	<b>59.182</b>	<b>59.863</b>

#### 16.2 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio la Sociedad Dominante no ha pagado ninguna cantidad por ningún concepto a su Órgano de Administración. Tampoco ha concedido ningún anticipo o crédito, ni ha contraído obligación alguna por pensiones y seguros de vida respecto a dicho Órgano de Administración.

  
35  
a

Asimismo, durante el ejercicio las funciones de alta dirección han sido desarrolladas por el Consejo de Administración.

**Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores.**

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, modificado mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre de 2014 establece que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la memoria.

Al cierre del ejercicio el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del grupo.

**16.3 Honorarios de auditoría**

Durante el ejercicio, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor, prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	Ejercicio	
Servicios de Auditoría		36.000
Otros Servicios de verificación		20.000
<b>Total Servicios</b>		<b>56.000</b>

Durante el ejercicio 2015, no se han devengado gastos por otros conceptos a los ya mencionados en el cuadro anterior.

**17. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

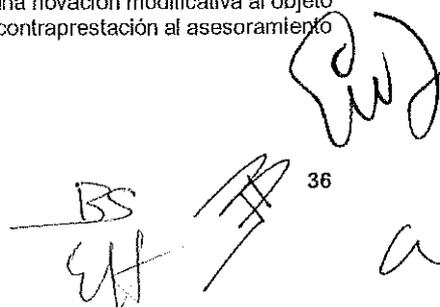
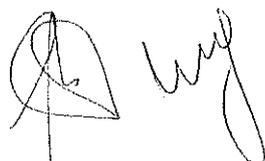
**17.1 Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas (Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.), durante el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	31/12/2015	31/12/2014
Comisión de inversión	150.000	300.000
Comisión de gestión	936.810	-

**Acuerdo de gestión e inversión**

Con fecha 7 de agosto de 2013 la Sociedad Dominante firma un Acuerdo de Gestión con Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión. Con fecha 22 de julio de 2014 se formaliza un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora, la Sociedad Dominante y Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A en cumplimiento de su objetivo de inversión a través de su participación en la sociedad dependiente Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. Con fecha 15 de junio de 2015 todas las partes anteriormente mencionadas firman una novación modificativa al objeto de regular la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en el 2015 en contraprestación al asesoramiento prestado en las operaciones de inversión, gestión y desinversión.



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 da por resuelto el acuerdo de Accionistas y de Gestión del 7 de agosto de 2013, vigente hasta el 30 de junio de 2015.

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

**Comisión de Inversión:**

La Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail SOCIMI, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión (hasta noviembre de 2016), y únicamente durante este periodo el 1% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión de Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. que ascienden a 30 millones de euros y 20 millones de euros respectivamente.

El nuevo acuerdo establece que cada uno de los accionistas inicialmente firmantes del Acuerdo de Accionistas y de Gestión del 22 de julio de 2014 y los que se han ido incorporando posteriormente a lo largo del periodo de colocación; aporten y asuman frente a Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., y el resto de los accionistas de dichas sociedades y la Sociedad Gestora, un compromiso de inversión de forma individualizada, que deberá ser desembolsado de acuerdo a las necesidades de inversión de la Sociedad.

Por este concepto la Sociedad Dominante registra un importe de 150.000 euros en 2015 (300.000 euros en 2014) correspondientes a la comisión de inversión con la Sociedad Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L., calculándose sobre los compromisos totales de inversión.

**Comisión de Gestión:**

La Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail Assets, 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 las depreciación irreversible de Inversiones. Por este concepto esta sociedad registra un importe de 936.810 euros en el ejercicio 2015.

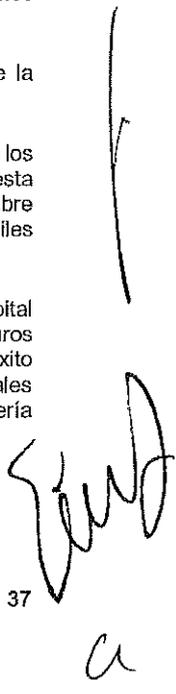
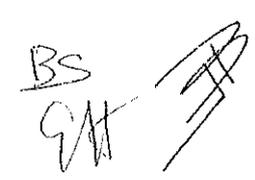
**Comisión de Éxito:**

La Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. el 20% de los Beneficios Globales de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., 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. Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. reconocerá esta comisión como gasto en el momento en que se estime que su devengo es altamente probable. A 31 de diciembre de 2015, los beneficios globales de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., ascienden a 1.428 miles de euros.

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 ha devengado y facturado a dicha sociedad 314.658 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 netaada de la comisión de éxito a satisfacer a la Sociedad Gestora.



37

a

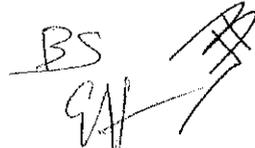
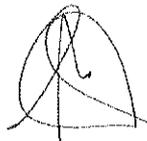
**17.2 Acuerdos en vigor con vinculadas**

A cierre del ejercicio el grupo mantiene un contrato de arrendamiento de la oficina situada en la calle Serrano número 57, planta 5, cuya superficie abarca aproximadamente 32 metros cuadrados, sita en Madrid. El contrato de arrendamiento se inició el 1 de junio de 2015 y la duración del mismo es de 5 años, pudiéndose renovar anualmente por periodos de un año, a voluntad de las partes. Dicho contrato ha sido firmado con la Sociedad Corpfin Real Estate Partners, S.L.

Por otro lado, el grupo tiene firmado con la Sociedad Corpfin Real Estate Partners un compromiso de inversión de forma individualizada, que deberá ser desembolsado de acuerdo a las necesidades de inversión de la Sociedad.

**18. Hechos posteriores**

Con fecha 11 de marzo 2016, la sociedad ha formalizado la opción de compra con construcciones Celebe por la compraventa de un local comercial sito en Valencia en el Paseo de Ruzafa por un importe total de 14.300.000 euros (véase Nota 8).



CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

## Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

### Introducción

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

### Situación del Grupo

El Grupo está formado por la sociedad dominante Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad Dominante") y la sociedad dependiente Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L., (en adelante la "Sociedad Dependiente") de tal forma que Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. posee un 60% del capital social de la Sociedad Dependiente.

Este ejercicio 2015, es el primer ejercicio en que se formulan cuentas anuales consolidadas del Grupo.

El Grupo se encuentra regulado 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 Abreviada:

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

Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo 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 Dominante al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

El 7 de agosto de 2013 la Sociedad Dominante, los accionistas de la Sociedad Dominante 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 Dominante y la Sociedad Gestora.

El día 1 de julio de 2015, se firma un nuevo Acuerdo de Gestión entre la Sociedad Dependiente 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.

### Evolución de los negocios del Grupo

A cierre del ejercicio 2015, el importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 1.506.734 euros, correspondiente principalmente a los ingresos por arrendamiento de los locales comerciales de su propiedad. Adicionalmente el Grupo ha obtenido un beneficio contable registrado en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otras" por importe de 1.677.816 euros, como consecuencia de la enajenación de dos locales comerciales sitios en Fuencarral 74 y en Claudio Coello 53 (Madrid) con fecha 25 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2015.

Durante el año 2015 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 1.497.633 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes", concretamente a las comisiones de inversión y de gestión facturada por la sociedad gestora Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. por importe de 1.086.810 euros).

El resultado de explotación del Grupo presenta un resultado de 1.779.391 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 780.366 euros.

Como consecuencia de todo anterior, el resultado del ejercicio del Grupo Antes de Impuestos presenta un resultado positivo de 999.025 euros. El Grupo presenta un incremento respecto a los resultados del ejercicio 2014 de 293.051 euros como consecuencia principalmente del incremento de las rentas de las inversiones inmobiliarias y de las plusvalías generadas por los dos locales comerciales objeto de desinversión.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. El valor neto contable de la cartera de inversiones inmobiliarias en el balance del Grupo asciende a 55.864.578 euros y se corresponde fundamentalmente con los siguientes locales comerciales propiedad del Grupo:

1. Madrid, Calle Serrano 4
2. Madrid, Calle Fuencarral
3. Madrid, Calle Goya
4. Madrid, Calle Princesa
5. Madrid, Calle Arenal
6. Madrid, Calle Velázquez (2 locales comerciales)
7. Vitoria, Calle Postas
8. San Sebastián, Calle Guetaria (7 locales comerciales)
9. Burgos, Calle Vitoria
10. Valencia, Plaza de la Reina

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias del Grupo al cierre del ejercicio 2015 asciende a 83.866.056 euros.

Adicionalmente, el día 22 de julio de 2015, el Grupo firma un contrato de opción de compra para la adquisición de un inmueble situado en el paseo de Ruzafa (Valencia). El 11 de marzo de 2016, con posterioridad al cierre del ejercicio 2015 el Grupo ha formalizado la adquisición del referido inmueble en escritura pública por un importe de 14.300.000 euros.

Finalmente la Sociedad ha concedido una opción de compra para la venta del local situado en la calle Serrano de Madrid en noviembre de 2016.

#### Cuestiones relativas al medioambiente y personal

##### Medio ambiente

La actividad del Grupo por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

##### Personal

A 31 de diciembre de 2015 el Grupo cuenta con un empleado.

### Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2015, ha obtenido liquidez principalmente por:

- Ampliaciones de capital.
- Préstamos hipotecarios. En el ejercicio 2015 el Grupo ha formalizado préstamos hipotecarios por importe conjunto de 23.780.000 euros asociados a los locales comerciales objeto de adquisición durante el ejercicio 2015.
- Arrendamiento Financiero: en el ejercicio 2015 el Grupo se ha subrogado en un arrendamiento financiero para la adquisición del local comercial de Princesa 70 por un importe de 1.983.332 euros.
- Por último, el Grupo ha recibido diversas pólizas de crédito en el ejercicio 2015.

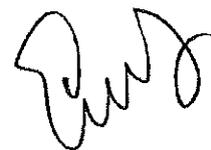
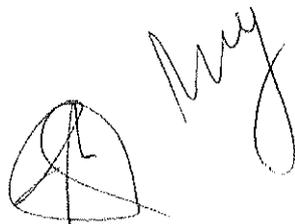
El Grupo tiene préstamos con entidades de crédito que financien activos a largo plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política del Grupo y de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura y swaps, dado que cualquier variación en los tipos de interés no tendría un efecto significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

### Perspectivas para 2016

En 2016 el Grupo mantendrá la estrategia de inversión en locales comerciales prime que ha llevado hasta ahora, analizando oportunidades de inversión que puedan ser atractivas y así seguir generando valor para sus accionistas.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de las rentas de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo.

No se prevén desinversiones de activos inmobiliarios del Grupo adicional más allá de la desinversión del local de Serrano, en relación al cual la Sociedad ha concedido una opción de compra para su venta ejercitable en noviembre de 2016.



Anexo I

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

Descripción	Ejercicio 2015
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"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
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"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
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.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	N/A
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*  
 42 a

Anexo II

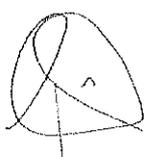
Información relativa a Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI S.L.

Descripción	31/12/2015																										
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"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Beneficio del 2014 aplicado a Reservas: 106.439 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"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Beneficio del 2014 aplicado a Dividendos: 425.756 euros.																										
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A																										
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	30 de junio del 2015																										
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Local Comercial</th> <th>Fecha adquisición</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Reina 19</td><td>2/07/2015</td></tr> <tr><td>Velázquez</td><td>15/07/2015</td></tr> <tr><td>Arenal</td><td>30/10/2015</td></tr> <tr><td>Vitoria, Burgos</td><td>28/04/2015</td></tr> <tr><td>Fuencarral 35-37</td><td>14/11/2013</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 9</td><td>28/02/2015</td></tr> <tr><td>Postas 15</td><td>10/01/2014</td></tr> <tr><td>Serrano 4</td><td>30/10/2013</td></tr> <tr><td>Claudio Coello (Plazas de garaje)</td><td>31/07/2014</td></tr> </tbody> </table>	Local Comercial	Fecha adquisición	Reina 19	2/07/2015	Velázquez	15/07/2015	Arenal	30/10/2015	Vitoria, Burgos	28/04/2015	Fuencarral 35-37	14/11/2013	Princesa	16/04/2015	Goya 45	23/05/2014	Guetaria 9	28/02/2015	Postas 15	10/01/2014	Serrano 4	30/10/2013	Claudio Coello (Plazas de garaje)	31/07/2014		
Local Comercial	Fecha adquisición																										
Reina 19	2/07/2015																										
Velázquez	15/07/2015																										
Arenal	30/10/2015																										
Vitoria, Burgos	28/04/2015																										
Fuencarral 35-37	14/11/2013																										
Princesa	16/04/2015																										
Goya 45	23/05/2014																										
Guetaria 9	28/02/2015																										
Postas 15	10/01/2014																										
Serrano 4	30/10/2013																										
Claudio Coello (Plazas de garaje)	31/07/2014																										
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.	N/A																										
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Valor Neto Contable de los 11 locales comerciales descritos en la Nota 8: <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Local Comercial</th> <th>Euros</th> </tr> <tr> <th>VNC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Arenal</td><td>4.110.737</td></tr> <tr><td>Valencia, Plaza de la Reina</td><td>5.059.748</td></tr> <tr><td>Velázquez</td><td>3.765.214</td></tr> <tr><td>Vitoria, Burgos</td><td>6.078.774</td></tr> <tr><td>Fuencarral 35-37</td><td>5.454.629</td></tr> <tr><td>Princesa</td><td>2.589.191</td></tr> <tr><td>Goya 45</td><td>4.149.324</td></tr> <tr><td>Guetaria 9</td><td>18.279.686</td></tr> <tr><td>Postas 15</td><td>909.476</td></tr> <tr><td>Serrano 4</td><td>5.320.446</td></tr> <tr><td>Claudio Coello(Plz.parking)</td><td>147.353</td></tr> </tbody> </table>		Local Comercial	Euros	VNC	Arenal	4.110.737	Valencia, Plaza de la Reina	5.059.748	Velázquez	3.765.214	Vitoria, Burgos	6.078.774	Fuencarral 35-37	5.454.629	Princesa	2.589.191	Goya 45	4.149.324	Guetaria 9	18.279.686	Postas 15	909.476	Serrano 4	5.320.446	Claudio Coello(Plz.parking)	147.353
Local Comercial	Euros																										
	VNC																										
Arenal	4.110.737																										
Valencia, Plaza de la Reina	5.059.748																										
Velázquez	3.765.214																										
Vitoria, Burgos	6.078.774																										
Fuencarral 35-37	5.454.629																										
Princesa	2.589.191																										
Goya 45	4.149.324																										
Guetaria 9	18.279.686																										
Postas 15	909.476																										
Serrano 4	5.320.446																										
Claudio Coello(Plz.parking)	147.353																										

43

a

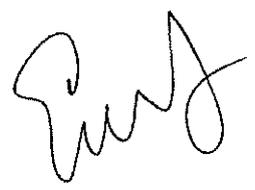
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A
---	-----



BS  


44

a



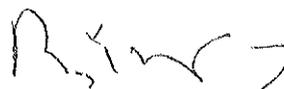
DILIGENCIA DE FORMULACIÓN.

Las Cuentas Anuales Consolidadas (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) y el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio 2015 de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI S.A. y Sociedad Dependiente, se extienden en 45 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración:

Madrid, 31 de Marzo de 2016



D. JAVIER BASAGOITI MIRANDA  
Presidente y Consejero Delegado



D. EJAZ AHMED HASHMI  
Consejero



FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.  
Representada por D<sup>a</sup> Begonia Sarratosa Lujan  
Consejero



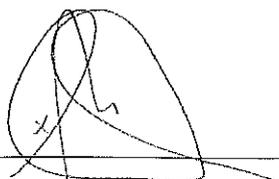
RUXPIN 99, S.L.  
Representada por D. Carlos Lavilla  
Consejero



AS INVERSIONES, S.L.  
Representada por D<sup>a</sup> Mirta Glesso Cazenave  
Consejero



MARFECO, S.L.  
Representada por D. Enrique Martínvarro  
Consejero



VALDEFINCAS, S.L.  
Representada por D. José Manuel García Bejines  
Consejero



## **Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2015 e  
Informe de Gestión, junto con el Informe  
de Auditoría Independiente.

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

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

### **Informe sobre las cuentas anuales abreviadas**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

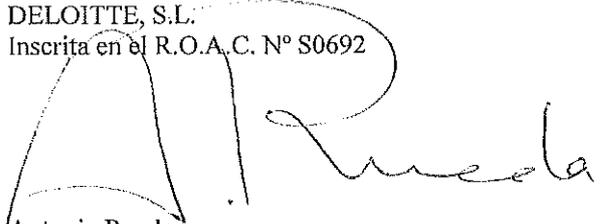
#### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.

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

  
Antonio Rueda  
12 de abril de 2016



DELOITTE, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/10285  
COPIA GRATUITA

.....  
Informe sujeto a la normativa  
reguladora de la actividad de  
auditoría de cuentas en España  
.....

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

**Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2015**

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

**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
(Euros)

	31/12/2015	31/12/2014		31/12/2015	31/12/2014
<b>ACTIVO</b>			<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>FONDOS PROPIOS</b>		
Inmovilizado intangible	13.156.607	9.832.998	Capital	12.907.916	9.812.031
Aplicaciones informáticas	3.694	-	Reservas	12.907.916	9.812.031
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13.152.913	9.832.998	Acciones y participaciones en patrimonio propias	14.553.965	11.700.000
Instrumentos de patrimonio	12.232.998	9.832.998	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(10.541)	(8.582)
Créditos a empresas	919.915	-	Resultado del ejercicio	(1.275.387)	(920.602)
				(56.120)	(386.765)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	404.490	688.105			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	17.158	-	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	553.181	689.072
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	14.520	-	Deudas a corto plazo	596.944	499.765
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.638	-	Deudas con entidades de crédito	596.944	499.765
Inversiones financieras a corto plazo	9.599	-	Deudas con empresas del Grupo a corto plazo	-	154.706
Créditos a empresas	9.599	-	acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	56.237	34.501
Periodificaciones a corto plazo	35.342	-	acreedores varios	56.070	34.501
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	342.391	688.105	Otras deudas con las Administraciones Públicas	167	-
Tesorería	342.391	688.105	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	13.561.097	10.501.103
<b>TOTAL ACTIVO</b>	13.561.097	10.501.103			

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2015.

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

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2015	31/12/2014
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 7.1 y 12.1	267.453	-
Dividendos		255.453	-
Prestación de servicios		12.000	-
Otros gastos de explotación	Nota 12.2	(321.867)	(348.957)
Servicios exteriores		(321.867)	(348.957)
Amortización del Inmovilizado	Nota 5	(306)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(54.720)</b>	<b>(348.957)</b>
Ingresos financieros		12.103	-
Gastos financieros	Nota 9.1	(13.503)	(9.828)
Por deudas con terceros		(13.503)	(9.828)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.400)</b>	<b>(9.828)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(56.120)</b>	<b>(358.785)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(56.120)</b>	<b>(358.785)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2015

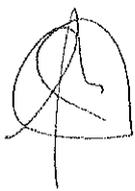
**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.**

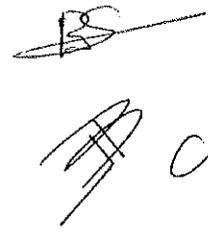
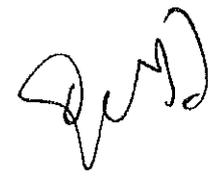
**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	31/12/2015	31/12/2014
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(56.120)	(358.785)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(56.120)</b>	<b>(358.785)</b>




Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2015.

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

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

	Capital	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013</b>	6.900.000	(2.308)	-	-	-	920.602
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(358.785)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	4.200.000	(6.274)	-	-	-	-
- Ampliación de capital (Nota 6)	-	-	-	-	(920.602)	-
- Distribución del resultado	11.100.000	(8.582)	-	-	(920.602)	920.602
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	11.100.000	(8.582)	-	-	(920.602)	(358.785)
<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2015</b>	11.100.000	(8.582)	-	-	(920.602)	(358.785)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(56.120)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	3.453.965	(1.959)	-	-	-	-
- Ampliación de capital (Nota 6)	-	-	-	-	(358.785)	-
- Distribución del resultado	-	-	(300.001)	-	-	358.785
- Otras variaciones	14.553.965	(10.541)	(300.001)	-	(4.279.387)	-
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	14.553.965	(10.541)	(300.001)	-	(4.279.387)	(56.120)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2015.

## MEMORIA ABREVIADA CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

### 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 la Calle Serrano, número 57, 5ª planta de 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 aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, 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.

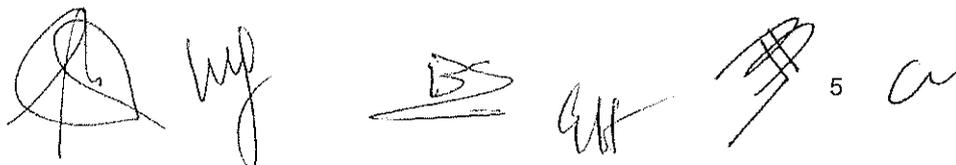
Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan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

 5 a

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.

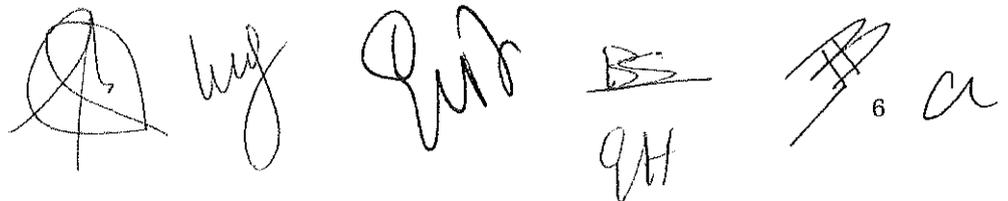
El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances 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 y Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) 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 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 periodo 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. Al 31 de diciembre de 2015, las acciones de la Sociedad cotizan en bolsa en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), desde el día 23 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:



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials 'QH' and '6 a' on the right.

- 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 período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS.

### 2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas 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.
- 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials 'BS' and 'WH' on the right, along with a signature and the number '7' on the far right.

## 2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 han sido obtenidos 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 período.

Estas cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas del ejercicio 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2015.

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. La única sociedad que lo integra, además de la propia Sociedad, es Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., realizando entre sí transacciones y operaciones en el curso ordinario de su actividad. Este ejercicio 2015, será el primer año en que la Sociedad formule cuentas anuales consolidadas.

Las principales magnitudes de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 son las siguientes:

Euros	2015
Total activo	59.687.676
Patrimonio neto:	
De la Sociedad Dominante	14.480.269
De los accionistas minoritarios	8.426.161
Importe neto de la cifra de negocios	1.506.734
Resultado del ejercicio:	
De la Sociedad Dominante	190.727
De los accionistas minoritarios	334.867

## 2.3 Principios contables no obligatorios

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

## 2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables 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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller signatures in the middle, and the number '8' followed by a signature on the right.

histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

## 2.5 Comparación de la información

La información contenida en estas notas de la presente memoria abreviada referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

## 2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las los presentes cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014.

## 2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014.

## 2.8 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto 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 las cuentas anuales abreviadas.

## 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2015 por importe de 56.120 euros, a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores" para su compensación en ejercicios futuros.

### 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.

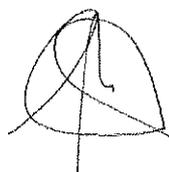
Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por 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 abreviadas del ejercicio 2015, 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.



9



#### 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 cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o 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 (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera).

Al menos al 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



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature with 'BS' and 'GH' below it, and a signature with '10' and 'a' to its right.

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

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.

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 abreviado 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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials 'BS' and 'GA' on the right, followed by a checkmark and the number '11' and the letter 'a'.

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 socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, 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 2015 y durante el ejercicio 2014.

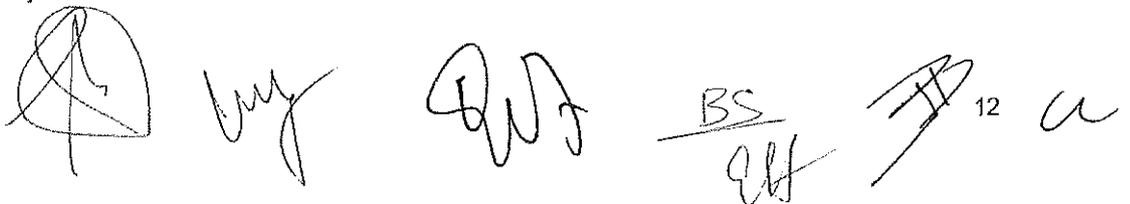
### **4.7 Ingresos y gastos**

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.

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

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. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. From left to right: a large circular signature, a signature that looks like 'Luz', a signature that looks like 'RWA', the initials 'BS' above a signature, a signature with a large '12' next to it, and a signature that looks like 'u'.

#### 4.8 Provisiones y contingencias

El consejo de administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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 abreviada.

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

#### 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.

### 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este epígrafe del balance abreviado durante el ejercicio 2015 ha sido el siguiente (en euros):



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and several initials and marks on the right, including the number 13 and a small 'a'.

	Euros		
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones o dotaciones	Saldo al 31/12/2015
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones Informáticas	-	4.000	4.000
<b>Amortizaciones:</b>			
Aplicaciones Informáticas	-	(306)	(306)
<b>Valor neto</b>	-	<b>3.694</b>	<b>3.694</b>

Las adiciones incluidas en el ejercicio se corresponden con el desarrollo y puesta en funcionamiento de una página web propiedad de la Sociedad.

## 6. ARRENDAMIENTOS

Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad tiene 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 2015
Menos de un año	4.608
Entre uno y cinco años	15.744
Más de cinco años	-
<b>Total</b>	<b>20.352</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto e ingreso en los ejercicios 2015 es el siguiente (en euros):

	2015
Cuotas de subarriendo	2.688
<b>Total neto</b>	<b>2.688</b>

En su posición de arrendatario, el contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2015 es el arrendamiento de la oficina situada en la calle Serrano número 57, planta 5 (Madrid), cuya superficie abarca aproximadamente 16 metros cuadrados. El contrato de arrendamiento se inició el 1 de junio de 2015 y la duración del mismo es de 5 años, pudiéndose renovar anualmente por periodos de un año, a voluntad de las partes.

## 7. INVERSIONES FINANCIERAS

### 7.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

#### Instrumentos de patrimonio

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


 14 a

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>		
Coste	12.232.998	9.832.998
<b>Total</b>	<b>12.232.998</b>	<b>9.832.998</b>

Con fecha 5 de mayo de 2014 la Sociedad constituyó una sociedad de responsabilidad limitada bajo la denominación de Corpin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. con un importe de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

Posteriormente, con fecha 30 de diciembre de 2014 y como consecuencia de la operación de segregación realizada en el ejercicio 2014 y cuya información ha sido desglosada y detallada en las cuentas anuales del ejercicio 2014, la Sociedad realizó una ampliación de capital por importe de 10.185.000 euros, mediante la creación de 10.185.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. Dado que la fecha a partir de la cual la segregación proyectada tenía efectos contables era el 1 de enero de 2014, todos los gastos e ingresos derivados de la segregación de rama de actividad con efectos 1 de enero de 2014 fueron contabilizados por la Sociedad como menor valor de la participación por importe de 355.002 euros.

Por otra parte, con fecha 30 de diciembre de 2014, la sociedad participada Corpin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. realizó una ampliación de capital no dineraria, que fue suscrita íntegramente por Corpin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A., previa renuncia de la Sociedad a su derecho de suscripción preferente.

Con fecha 29 de julio de 2015, la Sociedad acude a la ampliación de capital de la sociedad Corpin Capital Prime Retail Assets Socimi, S.L. en un importe de 2.400.000 euros correspondiente a 240.000 participaciones con un valor nominal de un euro y 2.160.000 de prima de emisión.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la Sociedad ostenta el 60% de las participaciones sociales de Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.

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

Ejercicio 2015:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros									
	Directa	Capital	Prima de asunción	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Ajustes por cambio de valor	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Dividendos recibidos	Valor en Libros		
									Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. Calle Serrano, 57 Arrendamiento de inmuebles	60%	17.380.000	4.220.320	(191.681)	(14.293)	837.167	22.231.513	255.453	12.232.998	-	12.232.998
<b>Total</b>		<b>17.380.000</b>	<b>4.220.320</b>	<b>(191.681)</b>	<b>(14.293)</b>	<b>837.167</b>	<b>22.231.513</b>	<b>255.453</b>	<b>12.232.998</b>	<b>-</b>	<b>12.232.998</b>

Datos auditados por Deloitte, S.L.

Ejercicio 2014:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación		Euros						Valor en Libros		
	Directa	Capital	Prima de asunción	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable	
Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. Calle Serrano, 57 Arrondissement de inmuebles	60%	16.980.000	620.320	(355.002)	591.328	17.836.646	-	9.832.998	-	9.832.998	
<b>Total</b>		<b>16.980.000</b>	<b>620.320</b>	<b>(355.002)</b>	<b>591.328</b>	<b>17.836.646</b>	<b>-</b>	<b>9.832.998</b>	<b>-</b>	<b>9.832.998</b>	

Datos auditados por Deloitte, S.L.

La Junta General de Accionistas de la sociedad participada, en su reunión de 30 de junio de 2015, ha aprobado la distribución de un dividendo por importe de 425.756 euros, por lo que la Sociedad ha registrado un ingreso por su participación en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios - ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La totalidad de los dividendos fueron cobrados el día 31 de julio de 2015.

#### 8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

La Sociedad se constituyó el 24 de julio de 2013 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

Con fecha 7 de agosto de 2013 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el desembolso del dividendo pasivo correspondiente al 75% pendiente del valor nominal de cada una de las acciones por importe de 45.000 euros. En esa misma fecha, se aprobó la ampliación de capital social por un importe total de 1.685.098 euros, mediante la emisión de 1.685.098 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una.

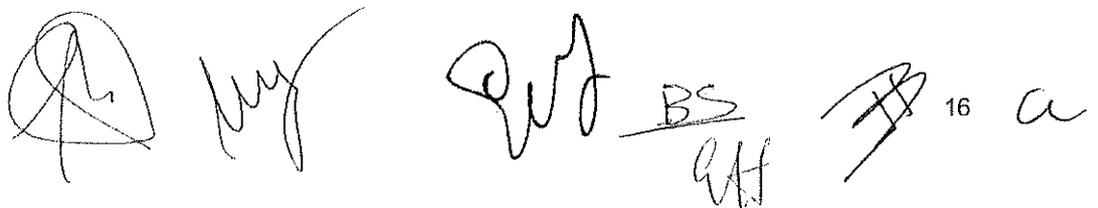
Asimismo, con fecha 26 de noviembre de 2013, la Junta General de Accionistas aprobó una segunda ampliación de capital por importe de 5.154.902 euros, mediante la emisión de 5.154.902 acciones de un euro de valor nominal cada una.

Con fecha 24 de abril de 2014, la Junta General de Accionistas aprobó otra ampliación de capital por importe de 2.400.000 euros, mediante la emisión de 2.400.000 acciones de un euro de valor nominal cada una.

Con fecha 11 de junio de 2014, la Junta General de Accionistas decidió aprobar una nueva ampliación de capital social de la Sociedad en un importe de 1.800.000 euros, mediante la emisión de 1.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una.

Por último, con fecha 27 de mayo de 2015, la Junta General de Accionistas decidió aprobar dos nuevas ampliaciones de capital social de la Sociedad por importe de 3.304.000 euros y 149.965 euros, mediante la emisión de 3.304.000 y 149.965 acciones de un euro de valor nominal cada una respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Sociedad asciende a 14.553.965 euros, representado por 14.553.965 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. 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%.


  
 BS  
 RH  
 16 a

Al 31 de diciembre de 2015, las acciones de la Sociedad cotizan en bolsa en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), desde el día 23 de Septiembre de 2015. A 31 de diciembre de 2015, el valor de cotización era de 1,6 euros por acción.

### 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.

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.

### 8.2 Acciones propias

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

	Nº Acciones	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	-
Adquisiciones	187.501	300.001
Retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	187.501	300.001

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2015 es de 1,6 €/acción.

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

### 9.1 Deudas a corto plazo

Con fecha 23 de mayo de 2014 la Sociedad firmó un contrato de préstamo por importe de 500.000 euros para la financiación del pago del IVA por la compraventa de inmuebles que fueron traspasados en el ejercicio 2014 a la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. como parte del proyecto de segregación. Dicho préstamo tenía un vencimiento 20 de junio de 2015 quedando a esa fecha totalmente amortizado.

Posteriormente, con fecha 14 de septiembre de 2015, la Sociedad firmó un contrato de póliza de crédito con Bankinter por un importe de 600.000 euros con un tipo de interés del 2,94% y con vencimiento el 14 de marzo de 2016. A fecha de cierre el saldo reflejado en el balance de la Sociedad por dicha póliza es de 596.944 euros.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha registrado intereses devengados por importe de 13.503 euros registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.



17 a

## 9.2 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.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	3,41

Durante el ejercicio la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al 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), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días".

## 10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

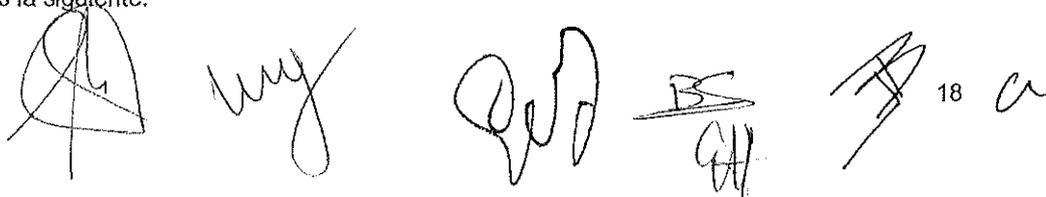
### 10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
<b>Saldos deudores:</b>		
Hacienda Pública deudora por IVA	279	-
Hacienda Pública retenciones sobre intereses	2.359	-
<b>Total</b>	<b>2.638</b>	-
<b>Saldos acreedores:</b>		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	167	-
<b>Total</b>	<b>167</b>	-

### 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:

 18 a

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Resultado contable antes de impuestos	(56.120)	(358.785)
Base imponible negativa fiscal	(56.120)	(358.785)
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. Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. 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:

- Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad ni de sus participadas. Únicamente se registra al 31 de diciembre de 2015 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance abreviado adjunto, las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2013 y 2014 por importe de 920.602 euros y 358.785 euros, respectivamente, para su compensación futura.

Por lo tanto, no corresponde el desglose de las reservas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- Durante el ejercicio 2015 y 2014, la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos y no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que, a nivel consolidado, el Grupo compuesto por la Sociedad y la sociedad dependiente Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo consolidado en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido cabe mencionar que la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en el Anexo 1 de esta memoria abreviada.

19 a

## 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 2015 y 2014 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Dividendos recibidos	255.453	-
Prestación de servicios	12.000	-
<b>Total</b>	<b>267.453</b>	<b>-</b>

Dada la actividad realizada por la Sociedad, los dividendos recibidos de su participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., se presentan dentro del importe neto de la cifra de negocios.

### 12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Servicios de profesionales independientes	302.972	348.957
Servicios bancarios	679	-
Primas de seguros	12.744	-
Otros gastos	5.472	-
<b>Total</b>	<b>321.867</b>	<b>348.957</b>

La mayor parte del importe recogido en la partida "Servicios de profesionales independientes", tanto en el ejercicio 2015 como en 2014, corresponde a las comisiones de inversión facturadas por la sociedad vinculada Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. (véase Nota 12).

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor Deloitte, S.L., han sido los siguientes:

	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas	
	31/12/2015	31/12/2014
Servicios de auditoría	6.000	5.000
Otros servicios de verificación	8.500	-
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>14.500</b>	<b>5.000</b>

No se han devengado gastos por otros servicios.



### 13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2015 y el ejercicio 2014 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades a continuación:

#### Ejercicio 2015:

	Euros	
	Saldos a 31/12/2015	Transacciones
	A largo y corto plazo	Servicios Recibidos (Nota 12.1)
Créditos/Clientes		
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	934.435	-
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	150.000
<b>Total</b>	<b>934.435</b>	<b>150.000</b>

#### Ejercicio 2014:

	Euros	
	Saldos a 31/12/2014	Transacciones
	A corto plazo	Servicios Recibidos (Nota 12.1)
Deudas		
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	154.706	-
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	300.000
<b>Total</b>	<b>154.706</b>	<b>300.000</b>

El epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo – Créditos a empresas" recoge, durante el ejercicio 2015, principalmente, un importe de 919.915 euros en concepto de cesiones de tesorería para las operaciones de la sociedad participada Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., que devenga un tipo de interés del 2% fijo anual y con vencimiento en el ejercicio 2020. A fecha de 31 de diciembre de 2015 dicho préstamo devenga unos intereses pendientes de cobro por importe de 9.599 euros.

#### Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 7 de agosto de 2013 la Sociedad firma 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 su actividad. Con fecha 22 de julio de 2014 se formaliza un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A., 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, S.L. Con fecha 15 de junio de 2015 todas las partes anteriormente mencionadas firman un 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 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, S.L. durante el ejercicio.

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 resueltos los Acuerdos de Gestión y Coinversión vigentes hasta el 30 de junio de 2015.


 21 a

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

**Comisión de Inversión:**

En el nuevo 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 (hasta noviembre de 2016), y únicamente durante este periodo el 1% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. que ascienden a 20 millones de euros.

Por este concepto y conforme a los acuerdos anteriores la Sociedad registra un importe de 150.000 euros en 2015 (300.000 euros en 2014) correspondientes a la comisión de inversión con la Sociedad Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L., calculándose sobre los compromisos totales de inversión.

**Comisión de Gestión:**

La Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail Assets, 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, dicha sociedad registra un gasto por importe de 936.810 euros en el ejercicio 2015.

**Comisión de Éxito:**

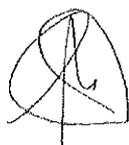
La Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. el 20% de los Beneficios Globales de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., siempre y cuando (i) hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados mediante la distribución 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. Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.M reconocerá esta comisión como gasto en el momento en que se estime que su devengo es altamente probable. A 31 de diciembre de 2015, el importe de los beneficios globales de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. ascienden a 1.428 miles de euros.

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 ha devengado y facturado a dicha sociedad 314.658 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 neta de la comisión de éxito a satisfacer a la Sociedad Gestora.

Asimismo, el nuevo acuerdo de 1 de julio del 2015 establece que cada uno de los accionistas inicialmente firmantes del Acuerdo de Accionistas y de Gestión del 7 de agosto de 2013 y los que se han ido incorporando posteriormente a lo largo del periodo de colocación; aporten y asuman frente a Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., el resto de los accionistas de dichas sociedades y la Sociedad Gestora, un compromiso de inversión de forma individualizada, que deberá ser desembolsado de acuerdo a las necesidades de inversión de la Sociedad.

**13.1 Retribuciones a los Consejeros y a la Alta Dirección**

Durante el ejercicio 2015 y 2014, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.



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.  
La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

### **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.**

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, modificado mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre de 2014 establece que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la memoria.

Al cierre del ejercicio el Consejo de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## **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 las presentes notas de las cuentas anuales abreviadas 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**

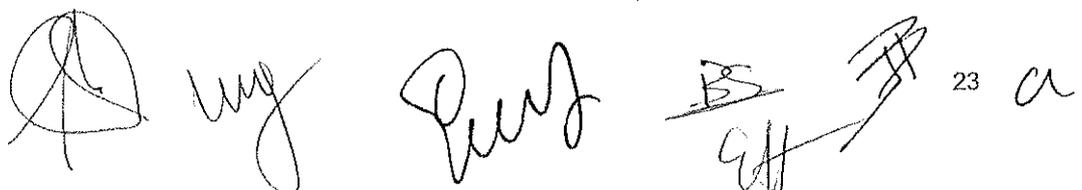
Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Consejo de Administración de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones.

### **c) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, 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, manteniendo únicamente, al 31 de diciembre de 2015, un préstamo personal a largo plazo, cuyo tipo de interés estaba referenciado a un tipo de mercado. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política del Grupo y de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un

 23 a

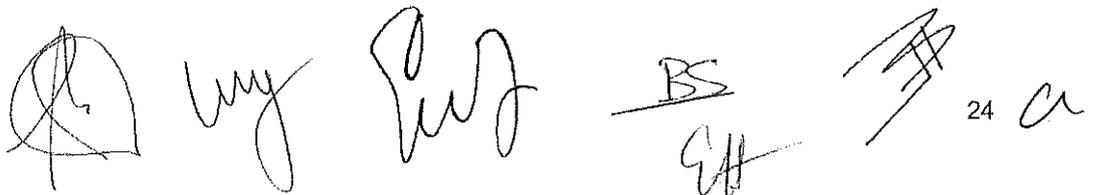
efecto inmaterial en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

**e) Riesgo fiscal**

La Sociedad y sus Socios están acogidos 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, 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.

**16. HECHOS POSTERIORES**

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior relevante.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. From left to right: a circular stamp with a signature inside, a signature, another signature, the initials 'BS' with a horizontal line through them, a signature, and the number '24' followed by a signature.

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

Informe de Gestión  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

### 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 Abreviada:

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

Al 31 de diciembre de 2015 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 regula 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.

### Evolución de los negocios

A cierre del ejercicio 2015, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 267.453 euros, correspondiente principalmente al dividendo distribuido en el ejercicio 2015 por la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (255.453 euros) correspondiente a los resultados del ejercicio 2014.

Durante el año 2015 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 319.179 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes", concretamente a la comisión de inversión facturada por la sociedad gestora Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L. (150.000 euros).

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 54.720 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 1.400 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 56.120 euros.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. From left to right: a large circular signature, a signature that appears to be 'my', a signature that appears to be 'Pau', the initials 'BS' over 'GA', a signature that appears to be 'JH', the number '25', and a signature that appears to be 'u'.

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

A 31 de diciembre de 2015 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. Dicha participación aparece reflejada en el Balance de la Sociedad en la partida de "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 12.232.998 euros.

En relación con esta participación cabe destacar la ampliación de capital de la sociedad CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L. del 29 de julio de 2015 a la que acude la Sociedad en un importe de 2.400.000 euros correspondiente a 240.000 participaciones con valor nominal de un euro y 2.160.000 de prima de emisión.

Al cierre del ejercicio 2015, la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. presenta un Importe Neto de Cifra de Negocios de 1.506.734 €, proveniente de los ingresos por arrendamiento de los locales comerciales de su propiedad. Adicionalmente la sociedad participada ha obtenido un beneficio contable registrado en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otras" por importe de 1.677.816 euros, como consecuencia de la enajenación de dos locales comerciales sitos en Fuencarral 74 y en Claudio Coello 53 (Madrid) con fecha 25 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2015.

La sociedad participada presenta un resultado antes de impuestos de 1.310.598 euros en el ejercicio 2015 y un resultado del ejercicio después de impuestos de 837.167 euros. La sociedad presenta un incremento respecto a los resultados del ejercicio 2014 (591.328 euros) como consecuencia principalmente del incremento de las rentas de las inversiones inmobiliarias y de las plusvalías generadas por los dos locales comerciales objeto de desinversión.

### 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 2015 la sociedad no cuenta con ningún empleado. A 31 de diciembre de 2015 la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. tiene un empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2015, ha obtenido liquidez principalmente por:

- Dos ampliaciones de capital con fecha 27 de mayo de 2015 por un importe conjunto de 3.453.965 euros.
- Póliza de crédito por 600.000 euros con Bankinter firmada el 14 de septiembre de 2015. A 31 de diciembre de 2015 el saldo reflejado en el balance de la Sociedad por dicha póliza es de 596.944 euros. A 31 de marzo de 2016 esta póliza de crédito está íntegramente reembolsado.

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 2016**

En 2016 la Sociedad mantendrá la estrategia de inversión manteniendo su participación del 60% en la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. acudiendo a las ampliaciones de capital o solicitudes de fondos propios a las que sea requerido con el objetivo de mantener su participación del 60% en la misma.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por la sociedad participada correspondientes al resultado positivo del ejercicio 2015, así como de los rendimientos a percibir por el préstamo concedido a la misma.

#### **Acciones propias y fondos propios**

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene en su activo 187.501 acciones propias, valoradas en 300.001 euros según el precio medio al cierre del ejercicio 2015 de 1,6 €/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 nominal a cierre del ejercicio se ha mantenido en 1,6 euros por acción.

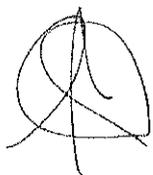
#### **Investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2015.

#### **Hechos posteriores**

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la Memoria y en este Informe de Gestión.  
Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

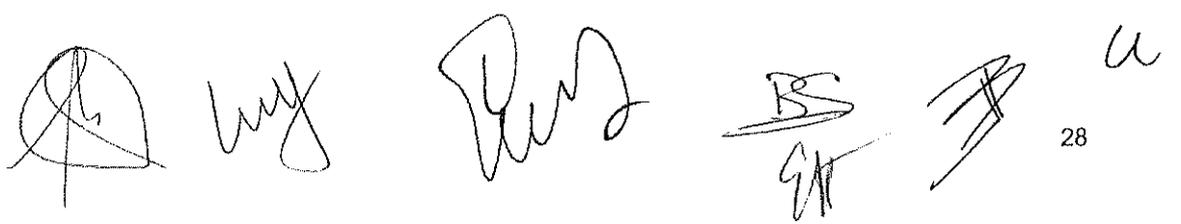
Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Asimismo, los pagos significativos realizados en el ejercicio 2015 a dichos proveedores se han realizado dentro de los límites legales de aplazamiento. No se considera necesario modificar los procedimientos actuales.



Anexo 1

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

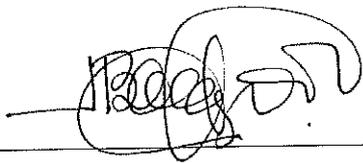
Descripción	31/12/2015
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
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"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
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.	5 de mayo de 2014, 30 de diciembre de 2014 y 28 de julio de 2015
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. Importe de la participación: 12.232.998 euros.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A


 A series of handwritten signatures and initials in black ink, including a large circular signature, several stylized names, and the letters 'BS' and 'GA' with a checkmark.

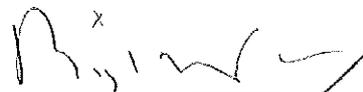
Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2015

Las Cuentas Anuales Abreviadas (Balance abreviado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviado, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto abreviado y Memoria abreviada) y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2015 de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI S.A., se extienden en 29 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración.

Madrid, 31 de Marzo de 2016



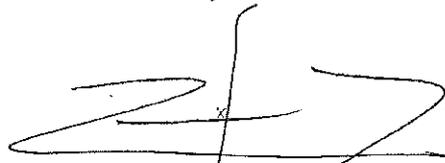
D. JAVIER BASAGOITI MIRANDA  
Presidente y Consejero Delegado



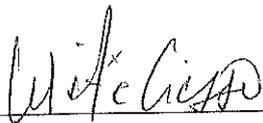
D. EJAZ AHMED HASHMI  
Consejero



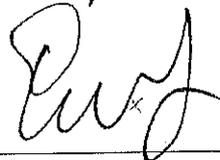
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.  
Representada por D<sup>a</sup> Begoña Sarratosa Lujan  
Consejero



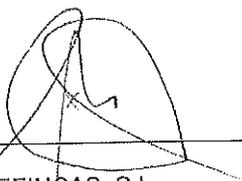
RUXFIN 99, S.L.  
Representada por D. Carlos Lavilla  
Consejero



AS INVERSIONES, S.L.  
Representada por D<sup>a</sup> Mirta Glesso Cazenave  
Consejero



MARFECO, S.L.  
Representada por D. Enrique Martinavarro  
Consejero



VALDEFINCAS, S.L.  
Representada por D. José Manuel García Bejines  
Consejero



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

Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2015,  
junto con el Informe de Auditoría  
Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los socios de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

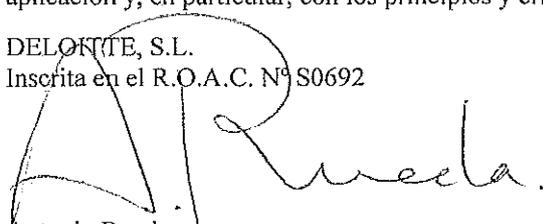
Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. al 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

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

  
Antonio Rueda  
12 de abril de 2016



DELOITTE, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/10283  
COPIA GRATUITA

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.

Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2015

**CORPPIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.**

**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inmovilizado material	Nota 5.1	56.717.698	20.899.816	FONDOS PROPIOS	Nota 8	22.231.513	17.836.646
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.273	2.700	Capital		22.245.806	17.836.646
Inversiones inmobiliarias	Nota 5.2	56.242.038	20.715.116	Prima de asunción	Nota 8.1	17.380.000	16.980.000
Terrenos		46.802.115	10.831.210	Reservas	Nota 3	4.220.320	620.320
Construcciones		9.062.463	9.006.248	Resultado del ejercicio	Nota 7.1	(191.681)	(355.002)
Anticipos	Nota 7.1	377.460	877.658	Ajustes por Cambios de Valor		837.167	591.328
Inversiones financieras a largo plazo		473.387	182.000	PASIVO NO CORRIENTE			
Instrumentos de patrimonio		235.707	-	Deudas a largo plazo	Nota 9.1	28.793.096	9.037.540
Otros activos financieros		237.680	182.000	Deudas con entidades de crédito		28.793.096	9.037.540
				Acreedores por arrendamiento financiero		24.823.555	7.202.148
				Otros pasivos financieros	Nota 6.1	3.457.541	1.542.392
						512.000	293.000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.576.314	7.326.738	Deudas a corto plazo		8.269.403	1.352.368
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		204.303	91.402	Deudas con entidades de crédito		2.986.669	1.327.009
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	97.587	-	Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 6.1	2.532.157	850.381
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 7.1 y 7.2	106.716	91.402	Otros pasivos financieros		127.985	185.728
Otros activos financieros		743.046	360.000	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 13	326.527	290.900
Inversiones financieras a corto plazo con empresas d	Nota 13	743.046	360.000	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.070.046	-
Periodificaciones a corto plazo	Nota 4.3	-	154.706	Acreedores varios	Nota 9.2 y 13	4.212.688	25.359
Efectivo y otros activos líquidos e equivalentes	Nota 4.6	348.954	301.375	Pasivos por impuesto corriente	Nota 10.2	3.688.192	18.656
Tesorería		1.280.011	6.419.255	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	473.431	-
		1.280.011	6.419.255	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>59.294.012</b>	<b>28.226.654</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2015.

**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2015**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	1.506.734	777.889
Prestación de servicios		1.506.734	777.889
Otros ingresos de explotación	Nota 9.2	184.840	700
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		184.840	700
Gastos de personal	Nota 12.2	(59.182)	(59.863)
Sueldos, salarios y asimilados		(44.650)	(46.133)
Cargas sociales		(14.532)	(13.730)
Otros gastos de explotación	Nota 12.3	(1.187.768)	(347.139)
Servicios exteriores		(1.146.052)	(338.333)
Tributos		(41.715)	(8.806)
Amortización del inmovilizado	Nota 5.1 y 5.2	(145.285)	(30.195)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	Nota 5.2	1.791.326	570.149
Deterioro y pérdidas		113.510	570.149
Resultados por enajenaciones y otros		1.677.816	-
Otros resultados		(1.103)	23.002
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.089.563</b>	<b>934.543</b>
Ingresos financieros		474	317
De valores negociables y otros instrumentos financieros		474	317
Gastos financieros		(779.438)	(343.532)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 13	(12.583)	-
Por deudas con terceros	Nota 6 y 9	(766.855)	(330.877)
Otros gastos financieros		-	(12.655)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(778.965)</b>	<b>(343.215)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.310.598</b>	<b>591.328</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 10	(473.431)	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	Nota 3	<b>837.167</b>	<b>591.328</b>

**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.**

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015**

**A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	837.167	591.328
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(14.293)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>822.874</b>	<b>591.328</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2015.

**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.**

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015**

**B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Dividendos	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013</b>	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	3.000	-	-	-	591.328	-	591.328
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	3.000
- Constitución (Nota 8)	16.977.000	620.320	(355.002)	-	-	-	17.242.318
- Ampliación de capital (Nota 8)	16.980.000	620.320	(355.002)	-	591.328	-	17.836.646
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	16.980.000	620.320	(355.002)	-	591.328	-	17.836.646
<b>SALDO AL INICIAL DEL EJERCICIO 2015</b>	-	-	-	-	837.167	(14.293)	822.874
Total ingresos y gastos reconocidos	400.000	3.600.000	(2.251)	-	-	-	3.997.749
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	165.572	425.756	(591.328)	-	-
- Ampliación de capital (Nota 8)	-	-	-	(425.756)	-	-	(425.756)
- Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	17.380.000	4.220.320	(191.691)	-	837.167	(14.293)	22.231.513

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

**1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

Corpin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., en adelante la Sociedad, es una sociedad española de responsabilidad limitada, con CIF número B-87007738, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 5 de mayo de 2014, número 945 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 32.299, folio 91, hoja M-581372, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en Calle Serrano 57, 5ª planta, 28006 de 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 aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, 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 19 de diciembre de 2014, los órganos de administración de la Sociedad y de Corpin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. aprobaron el proyecto de segregación de rama de actividad de la segunda, habiendo sido elevado a público con fecha 30 de diciembre de 2014, correspondiente al negocio de adquisición, desarrollo, promoción y arrendamiento de locales de negocio en España, en Madrid, Vitoria y San Sebastián (en adelante "la Unidad Económica"), junto con los medios accesorios materiales necesarios y los medios humanos necesarios adscritos a la Unidad Económica, y su traspaso en bloque por sucesión universal a la Sociedad con atribución a la primera de la totalidad de las participaciones sociales creadas en virtud del aumento de capital social de la Sociedad como contravalor de la Unidad Económica segregada y transmitida.

En las cuentas anuales del ejercicio 2014 se incluye la información requerida por el artículo 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en relación a las obligaciones contables y de desglose en las cuentas anuales derivados de operaciones de fusiones o escisiones; y toda la información relativa a la operación realizada en virtud del Título III de la Ley 3/2009 de 3 de abril de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles.

La Sociedad está incluida dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, al encontrarse participada por una sociedad que se encuentra acogida al mencionado régimen SOCIMI. Con fecha 26 de septiembre de 2014, la Sociedad llevó a cabo la comunicación formal a las Autoridades Tributarias de acogimiento al régimen SOCIMI con efectos 1 de enero de 2014.

La Sociedad forma parte del grupo cuya Sociedad Dominante es Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.

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 Assets, SOCIMI, S.L. 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 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 trimestrales del ejercicio, pudiéndose optar, 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 pertenezca a 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.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) 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 del grupo al que pertenece.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo 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. Este requisito es cumplido por la Sociedad Dominante del Grupo al que pertenece.
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.

Al cierre del ejercicio 2015, el Grupo al que pertenece cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

### 2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores 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 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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 abreviadas del ejercicio 2015 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 período.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Socios el 30 de junio de 2015.

Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. pertenece a un conjunto de sociedades que forman el Grupo Corpfin Capital Prime Retail. La única sociedad que lo integra, además de la propia Sociedad, es su cabecera Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., realizando entre sí transacciones y operaciones en el curso ordinario de su actividad. Este ejercicio 2015, será el primer año en que la Sociedad Dominante formule cuentas anuales consolidadas.

## **2.3 Principios contables no obligatorios**

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

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

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Asimismo, la Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para las inversiones inmobiliarias mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. Adicionalmente, la Sociedad estima la vida útil de sus elementos de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias en el momento de su adquisición.

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

Ciertas políticas contables de la Sociedad requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso que corresponda.

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2015 un fondo de maniobra negativo por importe de 5.693.089 euros como consecuencia, principalmente, del vencimiento a corto plazo de deuda bancaria y de la cuenta de participación firmada por la Sociedad (Véase Nota 4.5). No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad estiman que los flujos de efectivo de las operaciones así como la tesorería disponible y los compromisos de inversión contraídos por los accionistas serán suficientes

para hacer frente a los pasivos exigibles del ejercicio 2015 y no prevén dificultades para atender las deudas a su vencimiento.

## 2.5 Comparación de la información

La información contenida en estas notas a las cuentas anuales abreviadas referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

## 2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014.

## 2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014.

## 2.8 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto 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 a las cuentas anuales abreviadas.

## 3. RESULTADO DEL EJERCICIO

Los administradores de la sociedad propondrán a la Junta General de Socios la distribución del ejercicio de la siguiente manera:

	Euros
<b>Base de reparto:</b>	837.167,30
Beneficio obtenido en el ejercicio	837.167,30
<b>Distribución:</b>	
A reserva legal	83.716,73
A dividendos	753.450,57
	837.167,30

### 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 estará 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). (Nota 1).

#### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### 4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.2 de estas notas a las cuentas anuales abreviadas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos. La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

En el caso del mobiliario registrado al 31 de diciembre de 2015 en el epígrafe "Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material" del balance abreviado adjunto la vida útil estimada del mismo es de 10 años.

##### 4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance abreviado recoge los valores de los edificios que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los activos recibidos por aportaciones no dinerarias se registran al valor razonable.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. En el caso de las Construcciones y de las instalaciones incorporadas a las mismas, el porcentaje de amortización aplicado es del 2%.

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

##### Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. La Sociedad encargó a la entidad Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., experto independiente, valoraciones de los activos emitidas con fecha 30 de Noviembre de 2015, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de

descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los activos inmobiliarios consiste en la preparación de proyecciones a 5 o 10 años de los ingresos y los gastos de cada activo que serán objeto de actualización al cierre de cada ejercicio, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del último año se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos año siguiente. Los valores de mercados así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación de la Sociedad, revisadas por el evaluador, sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo a las inmobiliarias locales y las condiciones del mercado institucional y de la razonabilidad del valor de mercado así obtenido se prueba en términos de ganancia inicial.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios por parte de la empresa de valoración han sido las siguientes:

	<u>Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)</u>	<u>Tasa de descuento</u>
Locales comerciales	<u>4,25%-5,75%</u>	<u>6,5%-7,75%</u>

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

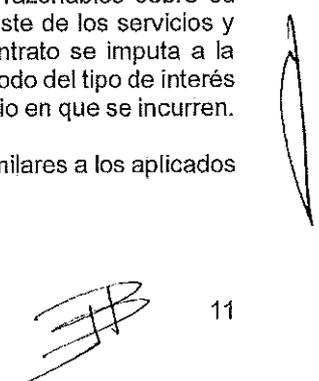
#### 4.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican 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 financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance abreviado según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.



### Arrendamiento operativo

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados abreviada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance abreviado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o 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. La Sociedad registra durante el ejercicio 2015 un importe de 347.200 euros en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del balance abreviado adjunto por este concepto dado que está vinculado al ciclo normal de explotación.

### **4.4 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) Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.
- c) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.
- d) Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo.

#### 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, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, se presumirá que existe deterioro de carácter permanente si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

Al menos al 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.

#### **4.5 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 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 9.2). Dicho pasivo se ve incrementado o reducido respectivamente por los beneficios o pérdidas que deban atribuirse a los partícipes o gestores. El movimiento contable es el siguiente:

- Por las aportaciones recibidas por la Sociedad como partícipe gestor con cargo a cuentas de tesorería.
- Siendo la Sociedad el partícipe gestor, por el beneficio o la pérdida que deba atribuirse a los partícipes no gestores, con cargo a cuentas de pérdidas y ganancias.

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

#### **4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

En este epígrafe del balance abreviado 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.

#### **4.7 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 26 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 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 un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El incumplimiento del requisito de permanencia de los bienes inmuebles a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

#### **4.8 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. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Periodificaciones a corto plazo" del balance abreviado.

#### **4.9 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, diferencian 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 abreviadas adjuntas 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 las cuentas anuales abreviadas. 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.

#### **4.10 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.

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

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

#### **4.12 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.

### **5. INMOVILIZADO**

#### **5.1 INMOVILIZADO MATERIAL**

El movimiento habido en este epígrafe del balance abreviado durante el ejercicio 2015 y 2014 ha sido el siguiente (en euros):

	Euros		
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones o dotaciones	Saldo al 31/12/2015
<b>Coste:</b>			
Mobiliario	2.700	-	2.700
<b>Amortizaciones:</b>			
Mobiliario	-	(427)	(427)
<b>Valor neto</b>	<b>2.700</b>	<b>(427)</b>	<b>2.273</b>

	Euros		
	Saldo al 31/12/2013	Adiciones o dotaciones	Saldo al 31/12/2014
<b>Coste:</b>			
Mobiliario	-	2.700	2.700
<b>Amortizaciones:</b>			
Mobiliario	-	-	-
<b>Valor neto</b>	<b>-</b>	<b>2.700</b>	<b>2.700</b>

## 5.2 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance abreviado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante el ejercicio 2015 y durante el ejercicio 2014, ha sido la siguiente:

Ejercicio 2015:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo al 31/12/2015
<b>Coste:</b>					
Terrenos	10.831.210	35.142.061	(48.814)	877.658	46.802.115
Construcciones	9.154.758	3.931.725	(3.852.779)	-	9.233.704
Anticipos	877.658	377.460	-	(877.658)	377.460
<b>Total coste</b>	<b>20.863.626</b>	<b>39.451.246</b>	<b>(3.901.593)</b>	<b>-</b>	<b>55.413.279</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(35.000)	(144.857)	8.616	-	(171.241)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(35.000)</b>	<b>(144.857)</b>	<b>8.616</b>	<b>-</b>	<b>(171.241)</b>
<b>Deterioro</b>	<b>(113.510)</b>	<b>-</b>	<b>113.510</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>20.715.116</b>	<b>39.306.389</b>	<b>(3.779.467)</b>	<b>-</b>	<b>56.242.038</b>

Ejercicio 2014:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2013	Segregación (Nota 1)	Aportación no dineraria (Nota 9)	Adiciones/ Dotaciones	Saldo al 31/12/2014
<b>Coste:</b>					
Terrenos y Construcciones	-	10.879.164	1.952.276	7.154.528	19.985.968
Anticipos	-	-	-	877.658	877.658
<b>Total coste</b>	-	<b>10.879.164</b>	<b>1.952.276</b>	<b>8.032.186</b>	<b>20.863.626</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	-	(4.805)	-	(30.195)	(35.000)
<b>Total amortización acumulada</b>	-	<b>(4.805)</b>	-	<b>(30.195)</b>	<b>(35.000)</b>
<b>Deterioro</b>		<b>(683.659)</b>		<b>570.149</b>	<b>(113.510)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	-	<b>10.190.700</b>	<b>1.952.276</b>	<b>8.572.139</b>	<b>20.715.116</b>

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que estando desocupados tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

Los principales movimientos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

- En la columna de anticipos se registra principalmente aquellos importes incluidos en construcciones en curso para los inmuebles de Getaria (San Sebastián) y Velazquez (Madrid).
- En la columna traspasos se registra el traspaso de los anticipos por importe de 877.658 euros entregados en la operación de compraventa de los locales comerciales sitios en Guetaria, una vez cumplidas las condiciones suspensivas establecidas en el contrato de compraventa durante el ejercicio 2015.
- En la columna de bajas, la Sociedad registra la enajenación de los locales comerciales sitios en Fuencarral 74 y en Claudio Coello 53 (Madrid) con fecha 25 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2015, estableciéndose como precios de las compraventas los importe de 2.900.000 euros y 3.050.000 euros, respectivamente. Con fecha de 20 de noviembre de 2015, la Sociedad procede a la venta de la plaza de garaje nº 35 situada en Claudio Coello 53 por importe de 32.500 euros. El resultado por la enajenación de los inmuebles ha supuesto un beneficio contable para la Sociedad registrado en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 1.677.816 euros. Como resultado de estas desinversiones la Sociedad Gestora ha percibido una comisión de éxito por importe de 314.658 euros registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias como menor beneficio de la operación (Véase Nota 13).
- Por último, en la columna de altas, la Sociedad registra lo siguiente:
  - o Por un lado, la cumplimentación de las condiciones suspensivas del contrato privado de compraventa de los locales comerciales sitios en Guetaria, elevándose escritura pública de compraventa y estableciéndose el precio en 15.467.051 euros. La Sociedad ha activado asimismo gastos relacionados con la compraventa por importe de 1.054.679 euros.
  - o Por otro lado, la Sociedad ha procedido a adquirir dos locales comerciales sitios en calle Princesa en Madrid y en la provincia de Burgos, por importe de 2.567.078 euros y 5.950.000 euros, respectivamente, con fecha 16 de abril de 2015 y 24 de abril de 2015.
  - o Con fecha 2 de julio de 2015, la Sociedad adquiere un local situado en Valencia, en la Plaza de la Reina 19 por importe de 4.850.000 euros.

- o Con fecha 15 de julio de 2015, la sociedad adquiere dos locales en la calle Ayala 44, esquina calle Velázquez de Madrid, por importe de 3.688.000 euros.
- o Por último, con fecha 30 de octubre de 2015, la Sociedad adquiere el local situado en la calle Arenal 19 de Madrid por un importe de 4.005.000 euros.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2015 (comparado con el valor neto en libros), desglosado por edificio y sin incluir el anticipo entregado en la compra del edificio en paseo de Ruzafa en Valencia, es el siguiente:

Local comercial	Euros			
	2015		2014	
	GAV	VNC	GAV	VNC
Arenal (Madrid)	4.127.000	4.110.737	-	-
Plaza de la Reina (Valencia)	5.578.238	5.059.748	-	-
Velázquez ( Madrid)	6.011.009	3.765.214	-	-
Vitoria, (Burgos)	6.086.733	6.078.774	-	-
Fuencarral 35-37 (Madrid)	8.891.821	5.454.629	8.884.000	5.472.493
Fuencarral 74 (Madrid)	-	-	2.900.000	2.080.306
Princesa (Madrid)	3.074.786	2.589.191	-	-
Goya 45 (Madrid)	6.539.487	4.149.324	6.426.000	4.157.816
Guetaria 9 (San Sebastián)	36.848.441	18.279.686	-	-
Postas 15 (Vitoria)	978.739	909.476	929.000	912.621
Serrano 4 (Madrid)	5.729.802	5.320.446	5.738.000	5.261.946
Claudio Coello (Plazas de garaje)(*) (Madrid)	-	147.353	2.137.000	1.952.276
<b>Total</b>	<b>83.866.056</b>	<b>55.864.578</b>	<b>27.014.000</b>	<b>19.837.458</b>

(\*) No disponible valoración de mercado para las plazas de garaje para el ejercicio 2015.

El detalle de los metros cuadrados sobre rasante de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es el siguiente:

Locales comerciales	Metros cuadrados
	2015
Arenal	84
Velázquez	371
Valencia, Plaza de la Reina	675
Vitoria, Burgos	1.755
Fuencarral 35-37	560
Princesa	320
Goya 45	110
Guetaria 9, San Sebastián	3.429
Postas 15	253
Serrano 4	305
<b>Total</b>	<b>7.862</b>

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas en Madrid, Burgos, Vitoria, San Sebastián y Valencia.

En el ejercicio 2015 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden 1.506.734 euros. (Véase Nota 12.1).

Al cierre del ejercicio 2015 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

El día 22 de julio de 2015, la sociedad firma un contrato de opción de compra del inmueble situado en el paseo de Ruzafa (Valencia) desembolsando 700.000 euros por la opción (Vease Nota 7.2). Con fecha 11 de marzo de 2016, ha ejecutado la mencionada opción de compra, añadiendo de este modo dicho activo a su cartera de inmuebles.

Tal y como se indica en la Nota 6.1, al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad tenía contratadas operaciones de arrendamiento financiero sobre determinados activos inmobiliarios, siendo el importe de la deuda pendiente al 31 de diciembre de 2015 de 3.585.526 euros (1.728.120 euros al 31 de diciembre de 2014).

Asimismo, tal y como se indica en la Nota 9.1, los activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2015, siendo el importe nominal de la deuda hipotecaria pendiente a dicha fecha de 26.450.496 euros (8.052.529 euros al 31 de diciembre de 2014).

Finalmente la Sociedad ha concedido una opción de compra a la sociedad Marplanni, S.A. para la venta del local situado en la calle Serrano 4 de Madrid en noviembre de 2016. El precio de la venta sería de 7.475.208 euros, habiéndose recibido por parte de la compradora un depósito no reintegrable de 500.000 euros, registrado dentro del epígrafe de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del balance adjunto.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2015, los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

## 6. ARRENDAMIENTOS

### 6.1 Arrendamiento financiero

Al cierre del ejercicio 2015 y al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados conforme al siguiente detalle (en euros):

	31/12/2015	31/12/2014
Local comercial Goya 45	4.149.325	4.157.816
Local comercial Princesa	2.589.191	-
<b>Total</b>	<b>6.738.516</b>	<b>4.157.816</b>

La Sociedad adquirió en el ejercicio 2014 la condición de arrendatario financiero con motivo de la segregación de la rama de actividad de su socio Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. descrita en la Nota 1. Dicho contrato de arrendamiento financiero recae sobre el local comercial sito en Madrid, en Calle Goya 45, con una duración hasta el 22 de mayo de 2026. El importe de la opción de compra contenida en dicho contrato de arrendamiento financiero será de 15.477 euros.

Asimismo, la Sociedad se subrogó el 16 de abril de 2015 en la condición de arrendatario financiero del local comercial sito en Madrid, en Calle Princesa, con una duración hasta el 7 de septiembre de 2025. El importe de la opción de compra contenida en dicho contrato de arrendamiento financiero será de 1.390.950 euros.

Al cierre del ejercicio 2015 y al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (incluyendo, si procede, las opciones de compra), 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:

Arrendamientos Financieros Cuotas Mínimas	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Menos de un año	127.985	185.728
Entre uno y cinco años	1.033.347	594.410
Más de cinco años	2.424.194	947.982
<b>Total</b>	<b>3.585.526</b>	<b>1.728.120</b>

Los gastos financieros derivados de los contratos de arrendamiento financiero descritos anteriormente han ascendido al 31 de diciembre de 2015 a 70.038 euros, y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

## 6.2 Arrendamiento operativo

Al cierre del ejercicio 2015 y al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios 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:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Menos de un año	2.962.000	1.172.000
Entre uno y cinco años	7.822.000	2.425.500
Más de cinco años	-	54.000
<b>Total</b>	<b>10.784.000</b>	<b>3.651.500</b>

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más relevantes que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2015 son los siguientes:

- Contrato de arrendamiento del local comercial situado en Madrid, Calle Serrano 4, firmado el 15 de febrero de 2014 con una duración de 12 años, siendo los 6 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local comercial situado en Madrid, Calle Fuencarral 37, firmado el 1 de junio de 2014 con una duración de 16 años, siendo los 4 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local comercial situado en Vitoria, Calle Postas 15, firmado el 10 de junio de 2013, y produciéndose una novación el 10 de julio de 2014 por parte de la Sociedad, con una duración de 10 años, siendo los 3 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local comercial situado en Madrid, Calle Goya 45, firmado el 10 de marzo de 2009, subrogándose la Sociedad en la posición arrendadora con fecha 23 de mayo de 2014 y produciéndose una novación el día 3 de noviembre de 2015 por parte de la Sociedad con una duración de 16 años, siendo los 11 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local comercial situado en Burgos, calle Vitoria, firmado el 9 de febrero de 1998, subrogándose la Sociedad en la posición arrendadora con fecha 29 de abril de 2015, con una duración de 20 años.
- Contrato de arrendamiento de local sito en Valencia, Plaza de la Reina 19, firmado el día 29 de septiembre de 2015, con una duración de 15 años, siendo los 3 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local 4.1 situado en San Sebastián, Calle San Marcial 13, firmado el día 20 de noviembre de 2015, con una duración de 12 años, siendo los 3 primeros años de obligado cumplimiento.

- Contrato de arrendamiento del local 4.2 situado en San Sebastián, en la calle San Marcial 13, con fecha de inicio 2 de septiembre de 2015, con una duración de 15 años, siendo los 3 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local nº 2 situado en San Sebastián, en la calle Getaria 9 con fecha de inicio 21 de julio de 2015, con una duración de 15 años, siendo de obligado cumplimiento los 5 primeros años.
- Contrato de arrendamiento del local nº 1 situado en San Sebastián de la calle Getaria 11 con fecha de inicio 22 de octubre de 2015, con una duración de 20 años, siendo de obligado cumplimiento los 3 primeros años.
- Contrato de arrendamiento del local nº 3 situado en San Sebastián de la calle Getaria 7 con fecha de inicio 22 de octubre de 2015, con una duración de 20 años, siendo de obligado cumplimiento los 3 primeros años.

En su posición de arrendatario, al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad tiene 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 2015
Menos de un año	4.608
Entre uno y cinco años	15.744
Más de cinco años	-
<b>Total</b>	<b>20.352</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto e ingreso en los ejercicios 2015 es el siguiente (en euros):

	2015
Cuotas de subarriendo	9.888
<b>Total neto</b>	<b>9.888</b>

Los contratos de arrendamiento operativo, donde la Sociedad actúa como arrendatario, más significativos que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2015 es el siguiente:

Arrendamiento de la oficina situada en la calle Serrano número 57, planta 5, cuya superficie abarca aproximadamente 16 metros cuadrados, sita en Madrid. El contrato de arrendamiento se inició el 1 de junio de 2015 y la duración del mismo es de 5 años, pudiéndose renovar anualmente por periodos de un año, a voluntad de las partes.

## 7. INVERSIONES FINANCIERAS

### 7.1 Inversiones financieras a largo plazo

La Sociedad registra en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo", por importe de 237.680 euros al 31 de diciembre de 2015 (182.000 euros en el ejercicio 2014), el importe de las fianzas recibidas de los locales comerciales arrendados y depositadas por la Sociedad ante los organismos autonómicos competentes y correspondientes a dos mensualidades.

Asimismo, en el epígrafe "Instrumentos de patrimonio a largo plazo" la Sociedad registra al 31 de diciembre de 2015 un importe de 235.707 euros en un fondo de inversión en la entidad BBVA Assets

Management, S.A. constituido con fecha 15 de abril de 2015, con un compromiso de permanencia superior al año. La valoración de este fondo de inversión al cierre del 2015 ha supuesto el registro de una pérdida neta de 14.293 euros en el epígrafe de "Ajustes por cambio de valor" del patrimonio neto.

## 7.2 Inversiones financieras a corto plazo

En esta cuenta la Sociedad registraba al 31 de diciembre de 2015 el depósito de garantía por importe de 700.000 euros entregado con fecha 22 de Julio de 2015 por la Sociedad en concepto de arras penitenciarias por la futura compraventa en el ejercicio 2016 de un nuevo local comercial. En el contrato privado de compraventa se establece que la eficacia de dicho contrato queda supeditada a la otorgación de escritura pública de contrato de compraventa antes del 16 de febrero de 2016.

Por último, la Sociedad registra en este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2015 un importe de 43.046 euros en concepto de depósito a plazo fijo en la entidad financiera BBVA contrató con fecha 24 de abril de 2015 y con vencimiento el 14 de abril de 2016. El tipo de interés nominal anual asociado a dicho depósito será de 0,25%. Durante el ejercicio 2015 la Sociedad no ha devengado ningún ingreso financiero derivado de dicho depósito.

## 8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

La Sociedad se constituyó el 5 de mayo de 2014 con un capital social de 3.000 euros, representados por 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, que fueron suscritas y íntegramente desembolsadas por su entonces Socio Único, Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.

Como consecuencia de la operación de segregación descrita en la Nota 1, el, en ese momento, Socio Único de la Sociedad realizó una ampliación de capital por importe de 10.185.000 euros, mediante la creación de 10.185.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

Asimismo, con fecha 30 de diciembre de 2014 el Socio Único, aprobó realizar un aumento de capital mediante la emisión y puesta en circulación de 902.276 nuevas participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. El entonces Socio Único de la Sociedad, Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., renunció expresamente al derecho de asunción preferente y se acordó que la sociedad Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. asumiera y desembolsara las nuevas participaciones creadas mediante aportación no dineraria.

Asimismo, en la misma fecha, los Socios de la Sociedad decidieron aumentar el capital social de la misma en un importe de 5.889.724 euros, mediante la creación de 5.889.724 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas participaciones se crearon con una prima de asunción de 620.320 euros. Se reconoció a los socios el derecho a asumir un número de las nuevas participaciones sociales proporcional al valor nominal de las que poseen, no obstante se realizó la expresa renuncia al ejercicio de asunción preferente, siendo el Socio Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. quién suscribió y desembolsó íntegramente dichas participaciones.

Con fecha de 28 de julio de 2015, los socios decidieron aprobar una ampliación de capital por importe de 400.000 euros, mediante la emisión de 400.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las nuevas participaciones fueron suscritas y desembolsadas en su totalidad con una prima de emisión de 3.600.000 euros.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Sociedad asciende a 17.380.000 euros, representado por 17.380.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de asunción de 4.220.320 euros.

Los Accionistas de la Sociedad son Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. que ostenta el 60% de las participaciones sociales de la Sociedad y Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A., que ostenta el 40% de las participaciones sociales de la Sociedad.

### 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.

Al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra totalmente constituida. El importe de la Reserva Legal a 31 de diciembre de 2015 asciende a 59.133 euros.

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

### 9.1 Deudas a largo y corto plazo

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre del ejercicio 2015 y al cierre del ejercicio 2014, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
<b>A largo plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	24.823.555	7.202.148
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 6.1)	3.457.541	1.542.392
Otros pasivos financieros	512.000	293.000
<b>Total Deudas a largo plazo</b>	<b>28.793.096</b>	<b>9.037.540</b>
<b>A corto plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	2.532.157	850.381
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 6.1)	127.985	185.728
Otros pasivos financieros	326.527	290.900
<b>Total Deudas a corto plazo</b>	<b>2.986.669</b>	<b>1.327.009</b>
<b>Total Pasivos Financieros</b>	<b>31.779.765</b>	<b>10.364.549</b>

Los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" a largo y corto plazo corresponden principalmente a los préstamos bancarios con garantía hipotecaria, con un importe nominal pendiente de pago al cierre del ejercicio de 26.450.496 euros, así como a otros préstamos contratados para hacer frente a la inversión de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 5. Dichas deudas con entidades de crédito forman parte del balance segregado adquirido por la Sociedad con motivo de la escisión de rama de actividad descrita en la Nota 1 y en el proceso de aportación no dineraria descrito en la Nota 8.

A su vez, la Sociedad tiene registrados al cierre dentro de las deudas con entidades de crédito una póliza IVA por importe de 599.981 euros y un préstamo ICO por importe de 179.328 euros.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito han ascendido durante el ejercicio 2015 a 766.855 euros, y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

Los tipos de interés de los préstamos bancarios están referenciados a un tipo de mercado más un diferencial.

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" recoge euros al 31 de diciembre de 2015 el importe de 512.000 de las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios relacionado con los alquileres indicados en la Nota 6.2.

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" recogía al 31 de diciembre de 2015, principalmente, un importe de 15.900 euros por el depósito de garantía en concepto de arras que la Sociedad recibió en virtud de unos contratos privado de compraventa por la venta de la plaza de garaje 34 de Claudio Coello y de Postas. Así mismo se incluyen las facturas pendientes de pago a los proveedores de inmovilizado por 300.498 euros.

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros es el siguiente:

Ejercicio 2015:

	Euros						
	2016	2017	2018	2019	2020 y siguientes	No determinado	Total
Deudas con entidades de crédito	2.532.157	1.491.765	1.469.424	1.506.593	20.729.714	-	27.729.653
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 6.1)	127.985	167.806	207.165	223.189	2.859.381	-	3.585.526
Otros pasivos financieros	326.527	-	-	-	-	512.000	838.527
Gastos Financieros por deudas con entidades de crédito						(373.941)	(373.941)
<b>Total</b>	<b>2.986.669</b>	<b>1.659.571</b>	<b>1.676.588</b>	<b>1.729.782</b>	<b>23.589.095</b>	<b>138.059</b>	<b>31.779.765</b>

Ejercicio 2014:

	Euros						
	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	No determinado	Total
Deudas con entidades de crédito	850.381	941.500	891.527	837.061	4.532.060	-	8.052.529
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 7.1)	185.728	148.602	148.602	148.602	1.096.586	-	1.728.120
Otros pasivos financieros	290.900	-	-	-	-	293.000	583.900
<b>Total</b>	<b>1.327.009</b>	<b>1.090.102</b>	<b>1.040.129</b>	<b>985.663</b>	<b>5.628.646</b>	<b>293.000</b>	<b>10.364.549</b>

## 9.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

### Cuentas en participación

Dentro del apartado "Proveedores" del epígrafe de "Acreedores comerciales" se registran entre otros conceptos 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 31.12.14	-
Adiciones	2.750.000
Retiros	(155.093)
<b>Saldo a 31.12.15</b>	<b>2.594.907</b>

Con fecha 17 de junio de 2015, la Sociedad y una serie de inversores firmaron un contrato de cuenta en participación para la explotación de los locales del edificio Guetaria en San Sebastian. En dicho contrato se establece como importe total de la inversión inicial 2.750.000 euros registrados en el epígrafe de "Acreedores" del balance abreviado adjunto. La Sociedad actúa como socio gestor de esta cuenta de participación con un porcentaje del 67,135% y los coinversores con el 32,65% restante.

Al cierre del ejercicio 2015, la deuda correspondiente a dicha cuenta de participación registrada en el pasivo corriente del balance abreviado es de 2.594.907 euros, circunstancia que ha supuesto el registro un ingreso para la Sociedad gestora de 155.093 euros, registrados en el epígrafe de "otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

**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.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	7,25

Durante el ejercicio la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al 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), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días".

**9.3 Garantías comprometidas con terceros**

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, no mantiene garantías ni avales otorgados a favor de terceros.

**10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

**10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

7



	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
<b>Saldos deudores:</b>		
Hacienda Pública deudora por IVA	106.716	91.402
<b>Total</b>	<b>106.716</b>	<b>91.402</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
Hacienda Pública acreedora por IS	(473.431)	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(8.568)	(6.491)
Hacienda Pública acreedora por IVA	(41.130)	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(1.367)	(212)
<b>Total</b>	<b>(524.496)</b>	<b>(6.703)</b>

## 10.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
<b>Resultado contable</b>	<b>837.167</b>	<b>591.328</b>
<b>Correcciones por impuesto de sociedades</b>	<b>473.431</b>	<b>-</b>
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>1.310.598</b>	<b>591.328</b>
Parte de la base imponible del período impositivo que tributa al tipo general	1.643.636	-
Parte de la base imponible del período impositivo que tributa al tipo del 0%	(333.038)	591.328
Base imponible de periodos anteriores que tributa al tipo general	-	-
<b>Cuota íntegra: 28%</b>	<b>460.218</b>	<b>-</b>
Base imponible de periodos anteriores que tributa al tipo general	13.213	-
<b>Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>473.431</b>	<b>-</b>

La base imponible del período impositivo que tributa al tipo general corresponde al beneficio derivado de la venta (descrita en la Nota 5) de los activos mantenidos durante un plazo inferior a tres años desde la fecha de adquisición.

## 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. Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores 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 30 de junio de 2015 la Junta General aprueban la distribución del ejercicio 2014 tal y como se detalla en el siguiente cuadro adjunto:

	Euros
<b>Base de reparto:</b>	
Beneficio obtenido en el ejercicio	591.328
<b>Distribución:</b>	
A reserva legal	59.133
A reservas voluntarias	106.439
A dividendos	425.756
	591.328

Asimismo, durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha generado un beneficio neto de impuestos de 837.167 euros susceptible de distribución mediante reparto de dividendos al cierre del ejercicio 2015.

- 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 bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido cabe mencionar que la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la Nota 5 y en el Anexo 1 de esta memoria abreviada.

## 12. INGRESOS Y GASTOS

### 12.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 5. El detalle de este epígrafe, por local comercial, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Promoción	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Vitoria	222.543	-
Princesa	4.380	-
Arenal	23.821	-
Getaria	157.169	-
Plaza de la Reina	55.500	-
Fuencarral 35-37	288.519	190.007
Goya 45	376.485	97.875
Claudio Coello 53	64.303	224.340
Postas 15	54.000	49.834
Serrano 4	260.014	215.833
<b>Total ingresos</b>	<b>1.506.734</b>	<b>777.889</b>

La facturación de la Sociedad durante el ejercicio 2015 y 2014 se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

### 12.2 Gastos de Personal

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" del ejercicio 2015 y 2014 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Sueldos y salarios	44.650	46.133
Seguridad Social a cargo de la empresa	14.532	13.030
Otros gastos sociales	-	700
<b>Total</b>	<b>59.182</b>	<b>59.863</b>

Durante el ejercicio 2015 y 2014, y al 31 de diciembre de ambos ejercicios, la Sociedad únicamente tiene contratada en plantilla una persona.

### 12.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Arrendamientos y cánones (Nota 6)	9.888	10.800
Servicios de profesionales independientes (Nota 13)	1.072.541	257.018
Primas de seguro	6.214	3.112
Servicios bancarios	3.823	771
Suministros	21.145	15.435
Otros Servicios	32.442	51.197
Tributos	41.715	8.806
<b>Total</b>	<b>1.187.768</b>	<b>347.139</b>

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, la Sociedad registra los gastos derivados de la auditoría y de revisión limitada. Durante el ejercicio 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría y de revisión limitada prestados por Deloitte, S.L. fueron los siguientes:

	Euros
	31/12/2015
Auditoría	21.000
Otros servicios de verificación	11.500
<b>Total Servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>32.500</b>

No se han devengado gastos por otros servicios.

### 13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y vinculadas durante el ejercicio 2015 y el ejercicio 2014 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2015:

	Euros			
	Saldos	Saldos	Transacciones	
	Deudas a corto plazo	Acreedores Comerciales	Servicios Recibidos (Nota 12.3)	Gastos Financieros
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.	919.915	14.520	14.520	9.599
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.	150.131	14.520	14.520	2.984
CORPFIN CAPITAL ASESORES, S.A., S.G.E.C.R.	-	-	3.636	-
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	-	936.810	-
<b>Total</b>	<b>1.070.046</b>	<b>29.040</b>	<b>969.486</b>	<b>12.583</b>

Ejercicio 2014:

	Euros	
	Saldos al 31.12.2014	Transacciones al 31.12.2014
	Inversiones a corto plazo	Servicios Recibidos (Nota 12.3)
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.	154.706	-
CORPFIN CAPITAL ASESORES, S.A., S.G.E.C.R.	-	4.800
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	43.591
<b>Total</b>	<b>154.706</b>	<b>48.391</b>

El epígrafe "Deudas con empresas del grupo" recoge, durante el ejercicio 2015, principalmente, los importes de las cesiones de tesorería para operaciones de las Sociedades Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A., por importes de 919.915 y 150.130 respectivamente que incluye un tipo de interés del 2% fijo anual y con vencimiento en el ejercicio 2020. A fecha de 31 de diciembre dicho préstamo devenga unos intereses pendientes de pago por importe de 9.599 y 2.984 euros, respectivamente.

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 7 de agosto de 2013 la Sociedad firma 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 su actividad. Con fecha 22 de julio de 2014 se formaliza un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A., 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, S.L. Con fecha 15 de junio de 2015 todas las partes anteriormente mencionadas firman un 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 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, S.L. durante el ejercicio.

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 resueltos los Acuerdos de Gestión y Coinversión vigentes hasta el 30 de junio de 2015.

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

### Comisión de Inversión:

En el nuevo Acuerdo de Gestión de fecha 1 de julio de 2015 se establece que la la Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión (hasta noviembre de 2016), y únicamente durante este periodo el 1% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión de Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. que ascienden a 30 millones de euros y 20 millones de euros respectivamente.

Asimismo, el nuevo acuerdo de 1 de julio del 2015 establece que cada uno de los accionistas inicialmente firmantes del Acuerdo de Accionistas y de Gestión del 7 de agosto de 2013 y los que se han ido incorporando posteriormente a lo largo del periodo de colocación; aporten y asuman frente a Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., el resto de los accionistas de dichas sociedades y la Sociedad Gestora, un compromiso de inversión de forma individualizada, que deberá ser desembolsado de acuerdo a las necesidades de inversión de la Sociedad.

Por este concepto y conforme a los acuerdos anteriores Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. registra un importe de 150.000 euros en 2015 (300.000 euros en 2014) correspondientes a la comisión de inversión con la Sociedad Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L., calculándose sobre los compromisos totales de inversión.

### Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail Assets, 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 las depreciación irreversible de Inversiones. Por este concepto, la Sociedad registra un gasto por u importe de 936.810 euros en el ejercicio 2015.

### Comisión de Éxito:

La Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., el 20% de los Beneficios Globales de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., 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. Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., reconocerá esta comisión como gasto en el momento en que se estime que su devengo es altamente probable. A 31 de diciembre de 2015, el importe de los beneficios globales de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., ascenderían a 1.428 miles de euros que no se han registrado dado que no se cumplen las condiciones anteriores.

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 ha devengado y facturado a dicha sociedad 314.658 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 neta de la comisión de éxito a satisfacer a la Sociedad Gestora.

### **13.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección**

Durante el ejercicio 2015 y durante el ejercicio 2014, los Administradores de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección, manteniendo únicamente personal administrativo en plantilla.

**13.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad.**

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, a través de su Departamento Jurídico, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los Administradores.

No se ha informado durante el ejercicio y hasta la fecha de formulación de ninguna situación de conflicto de interés, de las recogidas en los artículos 229 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital.

**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 abreviadas 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, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como 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.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Los recibos a los arrendatarios se emiten con una periodicidad mensual y no hay concentración relevante de riesgo con terceros.

**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.

La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

**c) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 tiene préstamos con entidades de crédito que financien activos a largo plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política del Grupo y de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto inmaterial en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

**e) Riesgos del negocio inmobiliario**

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

**f) Riesgo fiscal**

La Sociedad y sus Socios están acogidos 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, 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.

**16. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 11 de marzo de 2016, la sociedad ha formalizado la opción de compra con construcciones Celebe por la compraventa de un local comercial sito en Valencia en el Paseo de Ruzafa por un importe total de 14.300.000 euros (véase Nota 7.2).

Anexo 1

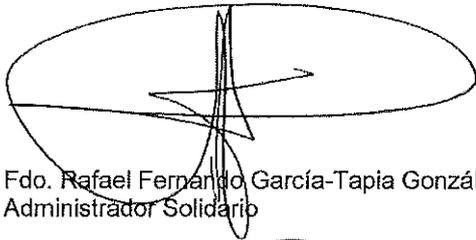
Información relativa a la Sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.

Descripción	31/12/2015																									
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"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Beneficio del 2014 sujeto a gravamen de tipo cero aplicado a Reservas: 106.439 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"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Beneficio del 2014 sujeto a gravamen de tipo cero aplicado a Dividendos: 425.756 euros.																									
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A																									
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	30 de junio del 2015																									
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Local Comercial</th> <th>Fecha adquisición</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Reina 19</td><td>2/07/2015</td></tr> <tr><td>Velázquez</td><td>15/07/2015</td></tr> <tr><td>Arenal</td><td>30/10/2015</td></tr> <tr><td>Vitoria, Burgos</td><td>28/04/2015</td></tr> <tr><td>Fuencarral 35-37</td><td>14/11/2013</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 9</td><td>28/02/2015</td></tr> <tr><td>Postas 15</td><td>10/01/2014</td></tr> <tr><td>Serrano 4</td><td>30/10/2013</td></tr> <tr><td>Claudio Coello (Plazas de garaje)</td><td>31/07/2014</td></tr> </tbody> </table>	Local Comercial	Fecha adquisición	Reina 19	2/07/2015	Velázquez	15/07/2015	Arenal	30/10/2015	Vitoria, Burgos	28/04/2015	Fuencarral 35-37	14/11/2013	Princesa	16/04/2015	Goya 45	23/05/2014	Guetaria 9	28/02/2015	Postas 15	10/01/2014	Serrano 4	30/10/2013	Claudio Coello (Plazas de garaje)	31/07/2014	
Local Comercial	Fecha adquisición																									
Reina 19	2/07/2015																									
Velázquez	15/07/2015																									
Arenal	30/10/2015																									
Vitoria, Burgos	28/04/2015																									
Fuencarral 35-37	14/11/2013																									
Princesa	16/04/2015																									
Goya 45	23/05/2014																									
Guetaria 9	28/02/2015																									
Postas 15	10/01/2014																									
Serrano 4	30/10/2013																									
Claudio Coello (Plazas de garaje)	31/07/2014																									
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.	N/A																									
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>Valor Neto Contable de los 11 locales comerciales descritos en la Nota 5:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Local Comercial</th> <th>Euros</th> </tr> <tr> <th>VNC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Arenal</td><td>4.110.737</td></tr> <tr><td>Valencia, Plaza de la Reina</td><td>5.059.748</td></tr> <tr><td>Velázquez</td><td>3.765.214</td></tr> <tr><td>Vitoria, Burgos</td><td>6.078.774</td></tr> <tr><td>Fuencarral 35-37</td><td>5.454.629</td></tr> <tr><td>Princesa</td><td>2.589.191</td></tr> <tr><td>Goya 45</td><td>4.149.324</td></tr> <tr><td>Guetaria 9</td><td>18.279.686</td></tr> <tr><td>Postas 15</td><td>909.476</td></tr> <tr><td>Serrano 4</td><td>5.320.446</td></tr> <tr><td>Claudio Coello(Plz.parking)</td><td>147.353</td></tr> </tbody> </table>	Local Comercial	Euros	VNC	Arenal	4.110.737	Valencia, Plaza de la Reina	5.059.748	Velázquez	3.765.214	Vitoria, Burgos	6.078.774	Fuencarral 35-37	5.454.629	Princesa	2.589.191	Goya 45	4.149.324	Guetaria 9	18.279.686	Postas 15	909.476	Serrano 4	5.320.446	Claudio Coello(Plz.parking)	147.353
Local Comercial	Euros																									
	VNC																									
Arenal	4.110.737																									
Valencia, Plaza de la Reina	5.059.748																									
Velázquez	3.765.214																									
Vitoria, Burgos	6.078.774																									
Fuencarral 35-37	5.454.629																									
Princesa	2.589.191																									
Goya 45	4.149.324																									
Guetaria 9	18.279.686																									
Postas 15	909.476																									
Serrano 4	5.320.446																									
Claudio Coello(Plz.parking)	147.353																									
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A																									

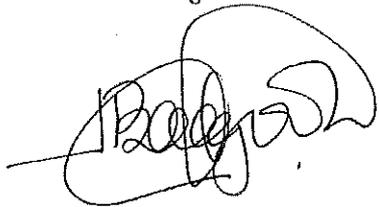
Formulación de Cuentas Anuales abreviadas  
correspondientes al ejercicio 2015

*Los Administradores de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., con fecha 31 de marzo de 2016 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.*

Madrid, 31 de Marzo de 2016



Fdo. Rafael Fernando García-Tapia González-Camino  
Administrador Solidario



Fdo. Francisco-Javier Basagoiti Miranda  
Administrador Solidario