

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A.

Madrid, 30 de abril de 2021

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. (en adelante la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente:

Otra Información Relevante

- Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 e informe de gestión formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

La sociedad ha revisado la estructura organizativa existente introduciendo cambios en la misma y adecuándola a la nueva normativa.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

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

Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2020 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

Descripción

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como a otros, como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial, a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa una cuestión clave para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en las cuentas anuales como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad y de sus sociedades dependientes.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad, con el apoyo de sus asesores fiscales, sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 4.7, 10 y el Anexo de la memoria del ejercicio 2020 adjunta contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Valoración de la cartera de Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del Grupo, cuya actividad consiste en la propiedad y arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias, tal y como se detalla en la Nota 6 de la memoria adjunta. Dichas inversiones suponen el elemento principal de las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020.

La Dirección determina el importe recuperable de tales participaciones como su valor teórico contable más las plusvalías tácitas existentes a cada fecha de valoración. Asimismo, las plusvalías tácitas son determinadas a partir de las valoraciones de las inversiones inmobiliarias encargadas a expertos, quienes utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de dichas participaciones ha sido identificada como una cuestión clave para nuestra auditoría debido a la importancia de dichas participaciones en las cuentas anuales tomadas en su conjunto y dado que la determinación de su valor recuperable requiere el uso de juicios y estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, incrementada en el actual entorno económico causado por la pandemia tal y como se explica en la Nota 6. En particular, el método de valoración generalmente aplicado para determinar las plusvalías tácitas asociadas a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja" que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- el valor residual del activo al final del periodo de proyección, y
- la tasa de salida o "exit yield".

Pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en los valores recuperables de las participaciones mantenidas por la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación de la conclusión alcanzada por la Dirección de la Sociedad sobre la recuperabilidad de las participaciones en las sociedades del Grupo.

En este sentido, derivada de la naturaleza inmobiliaria de las sociedades participadas, que implica que su valor recuperable está estrechamente vinculado a la valoración de los activos inmobiliarios de su propiedad, adicionalmente a los estados financieros de las sociedades participadas, hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria de las sociedades participadas.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en las notas 4.3 y 6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con esta cuestión, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

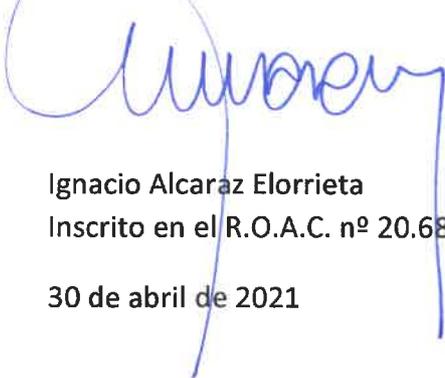
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.687

30 de abril de 2021



DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 01/21/11396
96,00 EUR

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

**Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2020 e Informe de
Gestión**

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

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado Intangible- Aplicaciones Informáticas	Nota 5	12.510.199 359	12.510.866 1.026 1.026	FONDOS PROPIOS- Capital	Nota 7	7.848.291	7.615.986
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo- Instrumentos de patrimonio	Nota 6.1	12.509.840 12.509.840	12.509.840 12.509.840	Reservas (Acciones y participaciones en patrimonio propias) Beneficio del ejercicio Dividendo a cuenta	Nota 7.1 Nota 7.2 Nota 3 Nota 7.3	6.893.475 870.869 (181.767) 1.865.714 (1.400.000)	6.893.475 589.839 (171.485) 2.811.158 (2.507.001)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 12	762.814	508.211	Deudas a largo plazo Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8.1 Nota 12	5.243.568 1.452.568 3.791.000	5.285.826 1.175.826 4.110.000
Deudores varios	Nota 8.1	278.515	40.301	PASIVO CORRIENTE			
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 9.1	4.425	7.251	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Acreedores por prestaciones de servicios Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12 Nota 8.2 Nota 9.1	181.154 143.823 37.331 33.751 3.580	117.265 79.574 37.691 33.840 3.851
Perfiodificaciones a corto plazo		224.610	-				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 15	49.480	33.050				
TOTAL ACTIVO		13.273.013	13.019.077	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		13.273.013	13.019.077

Las Notas 1 a 15 y el Anexo incluidos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre 2020

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2020
Importe neto de la cifra de negocios-	Notas 6.1, 11.1 y 12	2.122.718	3.030.220
Dividendos		2.110.718	3.018.220
Prestación de servicios		12.000	12.000
Otros gastos de explotación-	Nota 11.2	(376.676)	(136.641)
Servicios exteriores		(99.042)	(136.265)
Tributos		(892)	(376)
Otros gastos de gestión corriente	Nota 8.1	(276.742)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(667)	(667)
Otros resultados		(350)	(1.911)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.745.025	2.891.001
Gastos financieros con empresas del Grupo	Notas 8.2 y 12	(79.311)	(79.843)
RESULTADO FINANCIERO		(79.311)	(79.843)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.665.714	2.811.158
Impuesto sobre beneficios	Nota 9.2	-	-
BENEFICIO DEL EJERCICIO		1.665.714	2.811.158

Las Notas 1 a 15 y el Anexo incluidos en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	1.665.714	2.811.158
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	1.665.714	2.811.158

Las Notas 1 a 15 y el Anexo incluidos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio 2020.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados negativos ejercicios anteriores	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	9.709.120	147.062	(10.624)	(409.767)	(213.362)	4.535.233	848.630	(4.040.000)	10.566.292
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	2.811.158	-	-	2.811.158
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	(2.815.645)	-	-	-	-	-	-	-	(2.815.645)
- Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.710)
- Distribución del resultado	-	453.523	-	-	-	(4.535.233)	-	4.040.000	(41.710)
- Operaciones con acciones propias (Nota 7.2)	-	-	(122)	-	41.877	-	-	-	41.755
- Distribución de dividendos	-	-	-	409.767	-	-	(848.630)	(2.507.001)	(2.945.864)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019	6.893.475	600.585	(10.746)	-	(171.485)	2.811.158	-	(2.507.001)	7.615.986
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	1.665.714	-	-	1.665.714
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.041)
- Distribución del resultado	-	281.116	-	-	-	(2.811.158)	-	2.507.001	(10.368)
- Operaciones con acciones propias (Nota 7.2)	-	-	(86)	-	(10.282)	-	-	-	(10.368)
- Distribución de dividendos (Nota 7.3)	-	-	-	-	-	-	-	(1.400.000)	(1.400.000)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	6.893.475	881.701	(10.832)	-	(181.767)	1.665.714	-	(1.400.000)	7.848.291

Las Notas 1 a 15 y el Anexo incluidos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio 2020

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2020

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		1.765.219	2.322.107
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.665.714	2.811.158
Ajustes al resultado:		(1.753.998)	(2.937.710)
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	667	667
- Gastos financieros	Nota 12	79.311	79.843
- Dividendos	Nota 11.1	(2.110.718)	(3.018.220)
- Otros gastos de gestión de corriente	Nota 8.1	276.742	
Cambios en el capital corriente		(242.153)	(553.532)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(238.214)	(16.174)
- Otros activos corrientes		(3.579)	2.745
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		(360)	(540.103)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.095.656	3.002.191
- Cobros de dividendos	Nota 11.1	2.110.718	3.018.220
- Pagos por intereses		(15.062)	(16.029)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-	2.960.000
Cobros por desinversiones		-	2.960.000
- Empresas del Grupo y asociadas		-	2.960.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(1.752.409)	(5.821.464)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(10.368)	(2.773.890)
- Cobros / (pagos) por instrumentos de patrimonio		-	(2.815.645)
- Enajenación / (adquisición) de instrumentos de patrimonio	Nota 7.2	(10.368)	41.755
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(319.000)	(60.000)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 12	(319.000)	(60.000)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:	Nota 10	(1.423.041)	(2.987.574)
- Dividendos		(1.423.041)	(2.987.574)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		12.810	(539.357)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		448.870	988.227
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		461.680	448.870

Las Notas 1 a 15 y el Anexo incluidos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2020

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

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima española, con CIF número A-87007720, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 5 de mayo de 2014, número 944 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 32.292, folio 1, hoja M-581215, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en la Calle Serrano, número 57, 4ª 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 cuyas 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 25 de septiembre de 2014 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 2014.

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

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

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

2. Obligación de inversión.

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes 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. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no es dominante de ningún grupo.

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. Desde el día 23 de septiembre de 2015, las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth (anteriormente denominado MAB).

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

A 31 de diciembre de 2020 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificado por el Real Decreto 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el periodo.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2019, así como el resultado del ejercicio 2019 con una distribución de 281.116 euros a "Reserva legal" y 2.530.042 euros a dividendos, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 15 de junio de 2020.

2.3 Principios contables no obligatorios

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales 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 a 31 de diciembre de 2020. 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 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 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 aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

2.8 Agrupación de partidas

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

2.9 Información de los impactos derivados del COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

Posteriormente, el 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el “Estado de Alarma” bajo la figura de Real Decreto, el cual ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del Estado de Alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería han sido calificadas como esenciales, cuya apertura ha estado permitida, y el resto han sido calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Asimismo, durante el segundo semestre del año 2020, la actividad económica se ha visto afectada en función de las medidas restrictivas de cada Comunidad Autónoma en función de la pandemia, las cuales han variado desde restricciones de aforo, horario o a actividades concretas, como las de restauración, hasta cierres completos, con excepción de los comercios de las actividades consideradas como esenciales.

En estas circunstancias, los Administradores de la Sociedad, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, realiza evaluaciones periódicas de los efectos, actualmente conocidos, que la situación de crisis del COVID-19 ha tenido en las operaciones y liquidez tanto de la Sociedad como de sus sociedades participadas,

así como en la valoración de los activos y pasivos del balance y en ciertas magnitudes clave de sus estados financieros. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones:** la principal fuente de ingresos de la Sociedad son los dividendos que percibe de sus participadas. Dichas participadas han implementado una serie de medidas, consistentes en la negociación individualizada de aquellos inquilinos que estaban afectados por el cierre forzoso de sus negocios habiéndose reducido los ingresos correspondientes al periodo durante el cual han sufrido cierres forzosos de actividad, así como durante las restricciones establecidas en cuanto a limitaciones de aforo y de horarios. No obstante, estas medidas han sido limitadas en tiempo y en importe.

No obstante lo anterior, durante el ejercicio 2020, las sociedades participadas han ido cumpliendo con el calendario previsto de desinversiones de activos y han vendido tres activos que contaban con opciones de compra, es decir,:

- venta del local comercial de Ayala, 44 el 12 de mayo de 2020
- venta del local comercial de Bravo Murillo, 109 el 25 de junio de 2020
- y la venta del local comercial de Alcalá, 18 el 25 de junio de 2020

- **Riesgo de valoración de los activos:** durante el año 2020, con motivo de los efectos que la crisis del COVID-19 ha tenido en la economía, tal y como se ha indicado en el apartado anterior, el sector retail, en el que desarrollan su actividad las filiales de la Sociedad, se ha visto fuertemente afectado, interrumpiéndose temporalmente su actividad y viéndose afectados sus inquilinos, lo que ha influido en los flujos de caja del ejercicio y y así como en un incremento de la incertidumbre sobre los flujos futuros, lo que ha impactado en la valoración de las inversiones inmobiliarias en propiedad de las sociedades participadas por la Sociedad. Dichas inversiones representan la práctica totalidad del activo de las sociedad filiales.

En este sentido, las valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2020 por los expertos externos contratados por los Administradores se han realizado en un entorno sin precedentes de elevada incertidumbre y marcado por la ausencia de suficiente evidencia de mercado relevante en la que apoyar los juicios de la valoración. Por lo que los valoradores han emitido sus informes de valoración bajo una base de "incertidumbre material de valoración" (de acuerdo con VPS3 y VPGA 10 del Manual de valoración emitido por RICS), indicando que consecuentemente las mismas están expuestas a un grado de certeza inferior al que resultaría en un entorno no afectado por el COVID-19 y deben usarse con mayor precaución (Nota 4 3).

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. La Sociedad no mantiene deuda financiera, y las cuentas a pagar comerciales son reducidas. En cuanto a dicha deuda financiera de sus sociedades filiales, los vencimientos a corto plazo están cubiertos con los flujos de caja previstos para los próximos doce meses. Adicionalmente, ante un eventual descenso de los ingresos por arrendamientos, que pudiera impactar en el cumplimiento de los ratios financieros (covenants), los Administradores consideran que se podrían articular las medidas necesarias para su subsanación, o en su caso, obtener de las entidades financieras dispensa de su cumplimiento.
- **Riesgo de continuidad ("empresa en funcionamiento"):** teniendo en cuenta todos los factores anteriormente mencionados, los Administradores consideran que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento considerada en las presentes cuentas anuales sigue siendo válida.

Dado el entorno cambiante y numerosas incertidumbres los Administradores llevan a cabo una supervisión constante de la evolución de todos estos aspectos.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

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

	Euros
Resultado del ejercicio	1.665.714
A reserva legal	166.571
A dividendos	1.499.143

A 31 de diciembre de 2020, de los 1.499.143 euros destinados a dividendos, han sido distribuidas cantidades a cuenta por un importe total de 1.400.000 euros contabilizados en el epígrafe "Dividendo a cuenta" del patrimonio neto del balance adjunto.

El estado contable provisional formulado por los Administradores de la Sociedad el 28 de julio de 2020, de acuerdo con los requisitos legales, pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo a cuenta y fue el siguiente:

	Euros
Estimación del beneficio neto de impuestos del ejercicio 2020	1.665.714
Dotación de reserva legal	(166.714)
<i>Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2020</i>	<i>1.499.143</i>
Dividendo a cuenta distribuidos	(1.400.000)
Previsión de tesorería a 28.07.20	2.113.705
Tesorería disponible tras pago dividendo	713.705

Los dividendos distribuidos por la Sociedad en los últimos 5 ejercicios se encuentran detallados en el Anexo adjunto a esta memoria.

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Activos intangibles

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

I. Aplicaciones informáticas:

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

4.2 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

4.3 Activos financieros

Clasificación

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, 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 y asociadas 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. En este sentido, dada la naturaleza inmobiliaria de las sociedades participadas su valor recuperable está estrechamente vinculado a la valoración de los activos inmobiliarios de su propiedad, por lo que para determinar el importe recuperable de dichas inversiones, la Sociedad determina su valor razonable, siendo la mejor estimación de éste el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, al estar éstas soportadas por tasaciones de expertos independientes.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que poseen las empresas del Grupo y asociadas, la Dirección de la Sociedad encarga a tasadores independientes no vinculados al mismo al cierre de cada ejercicio, tasaciones de todos sus activos inmobiliarios a fecha 31 de diciembre. La valoración de estos activos se realiza de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors ("Libro Rojo"), con sede en Reino Unido.

En este sentido, los valoradores han incluido una "incertidumbre material de valoración" en sus informes de valoración a 31 de diciembre de 2020, como consecuencia de la crisis del COVID-19, al entender que no se dispone de evidencias de mercado válidas y suficientes, junto con las numerosas incertidumbres derivadas de esa extraordinaria situación, e indicando, por lo tanto, que debe atribuirse a dichas valoraciones un menor grado de certidumbre y un mayor grado de precaución que las normalmente atribuibles a la misma (Nota 2.9).

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

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

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

4.4 Pasivos financieros e Instrumentos de patrimonio

Pasivos financieros

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

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

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

La Sociedad es socio gestor de una cuenta de participación. Las aportaciones recibidas como consecuencia de una cuenta en participación forman parte de los fondos ajenos de la empresa receptora de los mismos (Véase Nota 8.1). Dicho pasivo se ve incrementado o reducido respectivamente por los beneficios o pérdidas que deban atribuirse a los partícipes o gestores. El movimiento contable de dicha cuenta de participación 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 la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5 Instrumentos de patrimonio

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

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.

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.7 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 los beneficios relativos 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 25 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 la opción 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, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito ha sido llevado a cabo por la Sociedad desde su origen.

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

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

4.9 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.10 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 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.

4.13 Estado de flujos de efectivo

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

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este epígrafe del balance durante el ejercicio 2020 y durante el ejercicio 2019 ha sido el siguiente (en euros):

	Euros		
	Saldo a 31/12/2019	Adiciones o dotaciones	Saldo a 31/12/2020
Coste:			
Aplicaciones informáticas	4.000	-	4.000
Amortizaciones:			
Aplicaciones informáticas	(2.974)	(667)	(3.641)
Valor neto	1.026	(667)	359

6. INVERSIONES FINANCIERAS

6.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

Instrumentos de patrimonio

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

	31/12/2020	31/12/2019
Instrumentos de patrimonio:		
Coste		
<i>Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.</i>	7.534.192	7.534.192
<i>Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L.</i>	4.975.648	4.975.648
Total	12.509.840	12.509.840

La Sociedad participa al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 en las sociedades Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L., ambas en el 40% de su capital.

Las citadas sociedades participadas poseen determinados activos inmobiliarios para su explotación y obtención de rentas.

Por su parte, en el proceso de inversión del 40% de la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L., acordó una cuenta en participación del 40% de la inversión adquirida con la sociedad Doegu Capital (véase Nota 8.1).

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

Ejercicio 2020:

Denominación	%	Euros									
		Directa	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Dividendos recibidos	Valor en Libros		
									Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. (*)	40%	17.905.000	2.530.842	(2.135.375)	2.985.971	21.286.438	1.418.863	7.534.192	-	7.534.192	
Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. (*)	40%	274.242	549.823	(1.608.141)	3.357.136	2.573.060	691.855	4.975.648	-	4.975.648	
Total								12.509.840	-	12.509.840	

(*) Datos en proceso de auditoría

Análisis del valor recuperable-

Los Administradores evalúan periódicamente el valor recuperable de las inversiones mantenidas, en base a los fondos propios de las mismas corregidos por las plusvalías tácitas existentes sobre los activos propiedad de las sociedades participadas, de acuerdo a las valoraciones de expertos externos independientes. Dichas valoraciones son obtenidas anualmente. Al 31 de diciembre de 2020, los Administradores, sobre las últimas valoraciones disponibles y considerando determinadas hipótesis ajustadas con los posibles efectos que puedan derivarse de la pandemia COVID-19 indicada en la Nota 2.9 anterior, así como, en su caso, la consideración de los valores contemplados en los compromisos firmes de venta acordados por las sociedades participadas, han concluido que el valor recuperable de ambas participaciones es superior al valor contable por ambas inversiones.

Dividendos recibidos-

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

La Junta General de Socios de la sociedad participada "Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.", en su reunión del 12 de junio de 2020, aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado obtenido en el ejercicio 2019 por importe de 7.711.783 euros, de los

cuales, 6.300.000 euros se encontraban ya distribuidos como dividendo a cuenta a 31 de diciembre de 2019, por lo que el dividendo complementario repartido en el ejercicio 2020 ha ascendido a 1.411.783 euros, de lo que corresponden a Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. 564.713 euros (40%). Dicho dividendo complementario se ha registrado en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios-Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 y ha sido cobrado el 8 de julio de 2020 (véase Nota 11.1).

Adicionalmente, el 21 de julio de 2020, la Junta de Socios de la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. acordó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 2.135.375 euros, de los que corresponden a Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. 854.150 euros (40%). Dicho dividendo fue cobrado el 22 de julio de 2020 (véase Nota 11.1).

Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. mantiene en propiedad diversos activos inmobiliarios en alquiler, sobre los que en el ejercicio 2018 acordó una serie de opciones de desinversión y venta. Durante el ejercicio 2020, dicha sociedad participada ha formalizado en mayo y junio de 2020 dos ventas bajo escritura pública, sobre los siguientes inmuebles:

- Local comercial situado en la Calle Ayala, 44 (Madrid), vendido el 15 de mayo de 2020.
- Local comercial situado en la Calle Alcalá, 18 (Madrid), vendido el 25 de junio de 2020. Esta venta está relacionada con la operación del 19 de junio de 2018, por la que se firmaron una serie de opciones de venta sobre un total de 12 inmuebles.

El importe total de la compraventa ha ascendido a 11.552.231 euros, obteniendo la sociedad participada un beneficio en la misma de 5.204.624 euros.

Adicionalmente a la operación anterior, Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. ha vendido diez plazas de garaje del inmueble de su propiedad situado en Calle Getaria, 9 (San Sebastián). El importe de la compraventa ha ascendido a 972.067 euros, y ha generado un beneficio de 420.035 euros.

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

La Junta General de Socios de la sociedad participada "Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L.", en su reunión de 12 de junio de 2020, aprobó la distribución de un dividendo por importe de 121.499 euros, correspondiendo a Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. 48.600 euros. Dicho dividendo se ha registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 y ha sido cobrado el 8 de julio de 2020 (véase Nota 11.1).

Adicionalmente, el 21 de julio de 2020, la Junta de Socios de la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. ha acordado el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 1.608.141 euros, de los que corresponden a Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. 643.256 euros (40%). Dicho dividendo fue cobrado el 23 de julio de 2020 (véase Nota 11.1).

Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. mantiene en propiedad un activo inmobiliario en alquiler, situado en Gran Vía, 55, sobre el que en el ejercicio 2018 acordó una opción de ejecución de desinversión y venta. Dicha opción está previsto que sea ejecutada durante el mes de abril de 2021 a un precio de venta de 18.390.828 euros. El beneficio estimado por esta operación asciende a 15 millones de euros, aproximadamente.

En el ejercicio 2020, Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. ha llevado a cabo una operación de desinversión inmobiliaria del local comercial situado en la Calle Bravo Murillo, 109 (Madrid). Esta venta está relacionada con la operación de opción mencionada anteriormente de fecha 19

de junio de 2018. Dicha opción de venta se ha ejecutado con fecha 25 de junio de 2020, formalizándose bajo escritura pública. El importe de compraventa de dicho local ha ascendido a 4.320.000 euros, obteniendo la sociedad participada un beneficio de 3.758.523 euros.

Las sociedades anteriores mantienen como socio mayoritario con el 60% a la sociedad Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.

Las participaciones que tiene la Sociedad en Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y en Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. están pignoradas en garantía de la financiación conjunta, por importe pendiente a 31 de diciembre de 2020 de 9.161 miles de euros, que tienen estas sociedades participadas con una entidad financiera, siendo adicionalmente garantes solidarios de la citada financiación las sociedades accionistas Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A.

La información más significativa del ejercicio 2019 relacionada con las empresas del grupo fue la siguiente:

Ejercicio 2019:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros										
		Directa	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Dividendo a cuenta	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Dividendos recibidos	Valor en Libros		
										Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (*)	40%	17.905.000	1.673.977	-	(6.300.000)	8.568.648	21.856.372	3.018.220	7.534.192	-	7.534.192	
Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. (*)	40%	274.242	(7.113.677)	7.650.000	-	134.999	897.494	-	4.975.648	-	4.975.648	
Total									12.509.840	-	12.509.840	

(*) Datos auditados por Deloitte, S.L

La Junta General de Socios de la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., en su reunión de 20 de junio de 2019, aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2018 mediante el reparto de un dividendo por importe de 12.245.549 euros, de los cuales, ya se habían distribuido 11.000.000 euros como dividendo a cuenta de ese ejercicio, por lo que el dividendo complementario a repartir ascendió a 1.245.549 euros en total, correspondiendo a Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. 498.220 euros. Dicho dividendo complementario se registró en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 y fue cobrado el 3 de julio de 2019.

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

Durante el ejercicio 2019, la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., realizó diferentes operaciones de inversión y desinversión. En este sentido, con fecha 13 de febrero de 2019, adquirió un local de planta baja, sito en Calle Bergara número 14 de San Sebastián (Guipúzcoa); el cual, el 23 de septiembre de 2019 fue arrendado a un operador por un plazo de 15 años.

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

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

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

Durante el ejercicio 2020 Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. no llevó a cabo ninguna operación de inversión ni desinversión inmobiliaria. Y tampoco distribuyó dividendos a sus Socios.

7. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad asciende a 6.893.475 euros, representados por 9.709.120 acciones de 0,71 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existe ningún accionista con un porcentaje de participación superior al 10%.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth (anteriormente MAB) desde el día 27 de enero de 2016. A 31 de diciembre de 2020, el valor de cotización era de 0,6900 euros por acción.

7.1 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

A 31 de diciembre de 2020 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra totalmente constituida, ascendiendo el importe de ésta a 881.701 euros.

A 31 de diciembre de 2020 el saldo de "Otras reservas" que asciende a 10.832 euros corresponde fundamentalmente a gastos de notaría asociados a la constitución y las ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad.

7.2 Acciones propias

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

Ejercicio 2020

	Nº Acciones	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2019	83.233	171.485
Adquisiciones	22.252	15.282
Ventas	(9.091)	(5.000)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	96.394	181.767

Ejercicio 2019

	Nº Acciones	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2019	139.092	213.362
Adquisiciones	34.788	29.041
Ventas	(90.647)	(70.918)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	83.233	171.483

El coste medio de la autocartera a cierre del ejercicio 2020 es de 1,39 euros/acción.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cuenta con un 2,64% de autocartera.

7.3 Dividendos a cuenta

Con fecha 27 de julio de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 1.400.000 euros, que ha sido pagado con fecha 29 de julio de 2020 (véase Nota 15).

8 PASIVOS FINANCIEROS

8.1 Deudas a largo plazo

Cuenta en participación

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

	Euros
Saldo a 31.12.2019	1.175.826
Adiciones	-
Bajas	-
Saldo a 31.12.2019	1.175.826
Adiciones	276.724
Bajas	-
Saldo a 31.12.2020	1.452.568

En el ejercicio 2017, Corpfín Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. (la Sociedad), junto con Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y la sociedad "Doegu Capital, S.L." (el Partícipe) firmaron un contrato de cuenta en participación para coinvertir en la participación de la sociedad filial actualmente denominada Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. Dicho contrato, con duración de 5 años prorrogable anualmente hasta un máximo de 5 años más, establece una inversión inicial total por el partícipe de 3.040.000 euros, de los cuales 1.216.000 euros fueron recibidos por Corpfín Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A., que actúa como socio gestor de esta cuenta de participación con un porcentaje máximo del 60% sobre la participación mantenida (el coinversor actúan con un porcentaje máximo del 40%).

Durante 2020 se ha procedido a la actualización de la cuenta en participación, con motivo del reparto de dividendos realizado en el ejercicio por parte de la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. por valor de 691.856 euros, de los cuales a Doegu Capital, S.L. le corresponden 276.742, es decir, un importe equivalente al 40% de los dividendos recibidos por la Sociedad. En este sentido, con fecha 7 de agosto de 2020 a Sociedad abonó 224.610 euros a Doegu Capital, S.L., que han sido registrados como un pago a cuenta de la citada cuenta de participación y registrado dentro del epígrafe "Deudores varios" del balance adjunto, puesto que, según se establece en el contrato que rige la cuenta en participación con el coinversor, con paso previo al reparto de cualquier beneficio a éste la Sociedad deberá haber recibido primero las aportaciones adicionales que realizó en ejercicio anteriores para restablecer equilibrio patrimonial de la sociedad filial Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L.

8.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

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

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	16	14
Ratio de operaciones pagadas	12	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	79	605
	Euros	
Total pagos realizados	89.135	143.485
Total pagos pendientes	5.497	1.089

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

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

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

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

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

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

9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

9.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldos deudores:		
Hacienda Pública deudora por IVA	49.480	33.050
Total	49.480	33.050
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora retenciones	3.580	3.851
Total	3.580	3.851

9.2 Impuesto de Sociedades

No existen diferencias entre el resultado contable y el resultado fiscal en ambos ejercicios. En cuanto a la cuota del impuesto sobre sociedades, ésta es cero dado que la Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las SOCIMI

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Resultado contable antes de impuestos	1.665.714	2.811.158
(+/-) Diferencias permanentes	-	-
(+/-) Diferencias temporarias	-	-
Base imponible fiscal	1.665.714	2.811.158
Cuota íntegra: 0%	-	-
Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-

9.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables y para los que no haya transcurrido el plazo de prescripción.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera 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.

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

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

- A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad registra reservas procedentes de ejercicios anteriores por importe de 870.869 euros (589.926 euros a 31 de diciembre de 2019).
- A 31 de diciembre de 2020 no se han repartido dividendos con cargo a reservas.
- A 31 de diciembre de 2020 se han distribuido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe total de 1.400.000 euros.
- Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha generado beneficio de 1.665.714 euros, susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos (véase Nota 3). A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad obtuvo un beneficio de 2.811.158 euros, de los cuales, el 90% (3.880.941 euros) fueron repartidos como dividendos, 23.041 euros pagados durante 2020, y el importe restante, como dividendo a cuenta durante el ejercicio 2019.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs. La fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la Nota 6 y en el Anexo.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios:

El saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de los ejercicios 2020 y 2019 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2020	2019
Dividendos recibidos (Nota 6.1)	2.110.718	3.018.220
Prestación de servicios (Nota 12)	12.000	12.000
Total	2.122.718	3.030.220

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

11.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Servicios de profesionales independientes	84.044	90.651
Servicios bancarios	2.580	30.035
Otros Gastos	12.418	15.579
Tributos	892	376
Total	99.934	136.641

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas estatutaria y a la revisión limitada semestral prestados por el auditor Deloitte, S.L. o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión, han sido los siguientes:

	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas	
	2020	2019
Servicios de auditoria	18.000	17.200
Total servicios de auditoría y relacionados	18.000	17.200

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

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas asociadas y vinculadas durante el ejercicio 2020 y el ejercicio 2019 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2020:

	Euros				
	Saldos		Transacciones		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Dividendos recibidos (Nota 11.1)	Servicios prestados	Gastos financieros
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	1.527.000	59.102	1.418.863	12.000	32.561
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS II, S.L.	2.264.000	82.933	691.855	-	46.750
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	1.788	-	-	-
Total	3.791.000	143.823	2.110.718	12.000	79.311

Ejercicio 2019:

	Euros				
	Saldos		Transacciones		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Dividendos recibidos (Nota 11.1)	Servicios prestados	Gastos financieros
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	1.860.000	32.727	3.018.220	12.000	35.703
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS II, S.L.	2.250.000	45.066	-	-	44.140
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	1.781	-	-	-
Total	4.110.000	79.574	3.018.220	12.000	79.843

A 31 de diciembre de 2020, el epígrafe "Deudas a largo plazo con empresas del grupo" registra las líneas de crédito concedidas a la Sociedad por Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L., que devengan un tipo de interés del 2% fijo anual y con un vencimiento el 31 de diciembre 2023.

En el ejercicio 2020, estos préstamos han devengado intereses por importe de 79.311 euros (79.843 euros en el ejercicio 2019), registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Acuerdo de gestión e inversión

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

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

El día 1 de julio de 2015, se firmó un nuevo Acuerdo de Gestión entre la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L.,

que regula las relaciones entre ambas. En este acuerdo se da por resueltos los Acuerdos de Gestión y Coinversión vigentes hasta el 30 de junio de 2015 y a partir de dicha fecha, la Sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., será la encargada de hacer frente a los compromisos con la Sociedad Gestora.

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

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

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora que son abonadas por las sociedades poseedoras de los activos inmobiliarios son las siguientes:

Comisión de Inversión:

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

Dado que en 2020 y 2019 el periodo de inversión había concluido, la Sociedad no registra gasto por este concepto.

Comisión de Gestión:

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

Por este concepto, Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. registran, a 31 de diciembre de 2020, un gasto por importe de 389.064 euros y 143.478 euros, respectivamente (569.791 euros y 158.888 euros en el ejercicio 2019, respectivamente).

Comisión de Éxito:

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

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

En el ejercicio 2015 y como resultado de la desinversión de dos locales comerciales realizada por Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., la Sociedad Gestora facturó y cobró 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.

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

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

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

En este sentido, el 21 de septiembre de 2018 se firmó una nueva adenda al contrato de gestión donde se indica que debido a la firma por Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. de las opciones de compra sobre determinados inmuebles (véase Nota 6), y el abono de las primas de opción por los optantes, se considera que el reembolso de los Compromisos Totales de Inversión desembolsados y el pago del Retorno Preferente previsto en el Acuerdo de Gestión, están garantizados; por lo que se acuerda anticipar en el tiempo el pago de parte de la comisión de éxito. Así, se abonará anualmente a la sociedad gestora un anticipo de parte de dicha comisión hasta un importe máximo igual al importe provisionado para el pago de dicha comisión, en las cuentas anuales de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. cerradas en el ejercicio inmediatamente anterior, hasta que se alcance un importe igual al 20% de los beneficios globales. En caso de haber realizado el último pago parcial de la comisión de éxito a la sociedad gestora sin reembolsar a los socios los Compromisos Totales de Inversión desembolsados y el Retorno preferente, la sociedad gestora tendrá la obligación de reintegrar a los socios, a la mayor brevedad, los importes necesarios para que dichos reembolsos puedan realizarse en los términos previstos en el acuerdo.

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

A 31 de diciembre de 2019, el importe de los beneficios globales acumulados de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., ascienden a 35.763.999 euros. El gasto registrado por este concepto por la citada sociedad participada, durante el ejercicio 2019 ascendió a 2.142.162 euros, de los cuales, fueron pagados 2.000.000 euros a la sociedad gestora. Asimismo, en el mes de julio de 2020 la Sociedad abonó a la gestora el importe restante del gasto devengado en 2019.

A 31 de diciembre de 2020, el importe de los beneficios globales acumulados de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., ascienden a 39.021.844 euros. El gasto registrado por este concepto por la sociedad filial durante el ejercicio 2020 ha ascendido a 271.864 euros. En este sentido, la sociedad participada considera altamente probable la generación de la comisión de éxito en el ejercicio 2021, por lo que procedió al pago anticipado de 92.869 euros adicionales de los registrados como gasto. Estos saldos por valor de 364.743 euros han sido pagados el 30 de julio de 2020 a la sociedad gestora.

Por su parte, en relación con la participación en Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L., el gasto registrado por este concepto por dicha sociedad filiales durante el ejercicio 2020 ha ascendido a 103.299 euros. En este sentido, la sociedad participada considera altamente probable la generación de la comisión de éxito en el ejercicio 2021 con la venta del activo de Gran Vía, 55 (véase Nota 15), por lo que procedió al pago anticipado de 252.900 euros adicionales de los registrados como gasto. Estos saldos por valor de 356.199 euros han sido pagados el 29 de julio de 2020 a la sociedad gestora.

En cuanto a la segunda sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L., hasta el ejercicio 2020, el devengo de esta comisión por parte de dicha sociedad participada de no se consideró altamente probable, razón por la cual no registró provisión alguna por este concepto.

12.1 Retribuciones a los consejeros y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los Administradores de la Sociedad en su condición de consejeros no han percibido ni devengado importe alguno en concepto de sueldos, remuneraciones o dietas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros y directivos por la que ha pagado una prima de 16.000 euros en el ejercicio 2020, el mismo importe que en el ejercicio 2019.

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

Las funciones de alta dirección han sido desempeñadas en el ejercicio 2020 por varios miembros del Consejo de Administración sin percibir retribución alguna por ellas.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 31 de diciembre de 2020 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

13. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

14. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación a través de los dividendos aportados por sus dos sociedades filiales, así como de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. Asimismo, cabe mencionar que la estructura de costes fijos de la Sociedad es en cualquier caso reducida y que aunque es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contradicción del mercado de crédito, la Sociedad tiene únicamente deuda a través de sus sociedades participadas, las cuales tienen entregadas garantías que cubren holgadamente las obligaciones asumidas, por lo que se estima que no se produzcan tensiones de liquidez a corto plazo.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

A cierre del 2020 y 2019, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo fiscal

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

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que a 31 de diciembre de 2020 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se cumplen todas las obligaciones derivadas del régimen especial SOCIMI.

f) Riesgo de mercado

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

La Sociedad es accionista de dos sociedades tenedoras de inversiones inmobiliarias, por lo que un cambio en la situación actual del mercado inmobiliario motivado por la pandemia de COVID-19 podría afectar al valor de los activos inmobiliarios y, por tanto, de forma indirecta al valor recuperable de sus participadas (Nota 2.9). No obstante, los Administradores consideran que esta situación no llegaría a impactar el valor contable de sus participadas dado el elevado importe de las plusvalías tácitas implícitas en dichos activos y de la existencia en determinados casos de compromisos de compras.

15. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores que supongan modificación alguna de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

Anexo

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

Descripción	31/12/2020
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.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad: <ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2016 aplicado a reservas: 12.857 euros. • Bº del 2017 aplicado a reservas: 134.205 euros. • Bº del 2018 aplicado a reservas: 453.523 euros. • Bº del 2019 aplicado a reservas: 281.116 euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Dividendos distribuidos por la Sociedad: <ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2016: 115.715 euros. • Distribución de dividendos del 2017: 1.207.843 euros. • Distribución de dividendos a cuenta del 2018: 4.040.000 euros. • Distribución de dividendo complementario del 2018: 41.719 euros. • Distribución de dividendos a cuenta 2019: 2.507.001 euros. • Distribución de dividendo complementario del 2019: 23.040 euros. • Distribución de dividendos a cuenta 2020: 1.400.000 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	No se han producido
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	<ul style="list-style-type: none"> • Dividendos del 2016: 29 de junio de 2017

Descripción	31/12/2020
	<ul style="list-style-type: none"> • Dividendos del 2017: 11 de mayo de 2018 • Dividendo ordinario de 2018 y dividendo a cuenta de 2019: 20 de junio de 2019. • Dividendo complementario de 2019: 20 de junio de 2019. • Dividendo ordinario de 2019: 15 de junio de 2020. • Dividendo a cuenta de 2020: 28 de julio de 2020.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	-
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.	<p>Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 de mayo de 2014: <ul style="list-style-type: none"> ○ Constitución: 1.200 participaciones. ○ Ampliación de capital: 4.074.000 participaciones. • 30 de diciembre de 2014: <ul style="list-style-type: none"> ○ Primera ampliación: 360.910 participaciones. ○ Segunda ampliación: 2.355.890 participaciones. • 28 de julio de 2015: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ampliación de capital: 160.000 participaciones. • 29 de junio de 2016: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ampliación de capital: 3.410.000 participaciones. <p>Capital Prime Retail Assets II, S.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 21 de diciembre de 2016: <ul style="list-style-type: none"> ○ Adquisición: 14.562 participaciones.

Descripción	31/12/2020																								
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importe de la participación: 7.534.192 euros. - Fecha de adquisición de los inmuebles en arrendamiento: <table border="1" data-bbox="906 600 1385 1003"> <thead> <tr> <th>Local Comercial</th> <th>Fecha adquisición</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Reina 19</td> <td>02/07/2015</td> </tr> <tr> <td>Arenal</td> <td>30/10/2015</td> </tr> <tr> <td>*Ayala 44</td> <td>15/07/2015</td> </tr> <tr> <td>**Alcalá 18 y Goya 39</td> <td>21/12/2016</td> </tr> <tr> <td>Princesa</td> <td>16/04/2015</td> </tr> <tr> <td>Guetaria</td> <td>28/02/2015</td> </tr> <tr> <td>Paseo Ruzafa (Valencia)</td> <td>11/03/2016</td> </tr> <tr> <td>Velázquez, 68</td> <td>05/09/2017</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Vendido el 15 de mayo de 2020</p> <p>**Vendido el 25 de junio de 2020</p> <p>Capital Prime Retail Assets II, S.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importe de la participación: 4.975.648 euros. - Fecha de adquisición de los inmuebles en arrendamiento: <table border="1" data-bbox="906 1256 1385 1429"> <thead> <tr> <th>Local Comercial</th> <th>Fecha adquisición</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>*Bravo Murillo, 109</td> <td>04/03/2003</td> </tr> <tr> <td>Gran Vía, 55</td> <td>15/02/2000</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Vendido el 25 de junio de 2020</p>	Local Comercial	Fecha adquisición	Reina 19	02/07/2015	Arenal	30/10/2015	*Ayala 44	15/07/2015	**Alcalá 18 y Goya 39	21/12/2016	Princesa	16/04/2015	Guetaria	28/02/2015	Paseo Ruzafa (Valencia)	11/03/2016	Velázquez, 68	05/09/2017	Local Comercial	Fecha adquisición	*Bravo Murillo, 109	04/03/2003	Gran Vía, 55	15/02/2000
Local Comercial	Fecha adquisición																								
Reina 19	02/07/2015																								
Arenal	30/10/2015																								
*Ayala 44	15/07/2015																								
**Alcalá 18 y Goya 39	21/12/2016																								
Princesa	16/04/2015																								
Guetaria	28/02/2015																								
Paseo Ruzafa (Valencia)	11/03/2016																								
Velázquez, 68	05/09/2017																								
Local Comercial	Fecha adquisición																								
*Bravo Murillo, 109	04/03/2003																								
Gran Vía, 55	15/02/2000																								
<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>-</p>																								

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

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Introducción

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

Situación de la Sociedad

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

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

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley. En este sentido cabe destacar que el 27 de enero de 2016 se produjo la incorporación de la Sociedad al BME Growth (anteriormente MAB).

El 22 de julio de 2014 la Sociedad, los accionistas de la Sociedad y Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L. (en adelante la "Sociedad Gestora") firmaron un Acuerdo de Accionistas y de Gestión que regulan las relaciones entre la Sociedad y la Sociedad Gestora.

El día 1 de julio de 2015, se firma un nuevo Acuerdo de Gestión entre la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L., que regula las relaciones entre ambas. En este acuerdo se da por resuelto el acuerdo de Accionistas y de Gestión del 22 de julio de 2014, vigente hasta el 30 de junio de 2015.

Evolución de los negocios

A cierre del ejercicio 2020, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 2.122.718 euros, correspondiente a los dividendos distribuidos en el ejercicio 2020 por las sociedades participadas Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (564.163 euros correspondiente al resultado del ejercicio 2019 y 854.150 euros correspondientes al dividendo a cuenta del resultado esperado del ejercicio 2020) y Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. (48.600 euros correspondiente al resultado del ejercicio 2019 y 643.255 euros correspondientes al dividendo a cuenta del resultado esperado del ejercicio 2020).

Durante el año 2020 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 376.676 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida "Otros gastos de gestión corriente" por la actualización de la cuenta en participación con el Partícipe "Doegu Capital".

El resultado de explotación presenta un resultado positivo de 1.745.025 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 79.311 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado positivo de 1.665.714 euros.

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

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 40% del capital social de la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y de un 40% de la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el Balance de la Sociedad en la partida de "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 12.509.840 euros.

A cierre del ejercicio 2020, la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. presenta un Importe Neto de Cifra de Negocios de 945.438 euros, proveniente de los ingresos por arrendamiento de los locales comerciales de su propiedad. La sociedad participada presenta un resultado antes de impuestos de 2.985.971 euros en el ejercicio 2020, el cual coincide con el resultado neto al cumplir con todos los requisitos SOCIMI y por tanto no tener que hacer frente al pago del impuesto por Sociedades.

Con respecto a la participación en Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L., la sociedad presenta a cierre del ejercicio 2020 un Importe Neto de Cifra de Negocios de 534.350 euros, procedentes del arrendamiento del local situado en Bravo Murillo 109 y del local situado en Gran Vía 50. A cierre del ejercicio 2020, esta sociedad presenta un resultado de explotación por importe de 3.626.024 y un resultado antes de impuestos de 3.580.989 euros y el resultado del ejercicio 3.357.136. La sociedad participada tuvo que afrontar el pago de impuestos por la tributación de la plusvalía obtenida con la venta del activo de Bravo Murillo, 109. Los activos de la sociedad pertenecían a la sociedad adquirida que en 2017 se acogió al régimen de tributación SOCIMI.

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 2020 la sociedad no cuenta con ningún empleado. A 31 de diciembre de 2020 las sociedades participadas Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. y Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. tienen un empleado cada una.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2020, ha obtenido liquidez principalmente por los dividendos recibidos de su sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.

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

Perspectivas para 2021

En 2021 la Sociedad mantendrá la estrategia de inversión manteniendo su participación del 40% en sus sociedades participadas Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. correspondientes al resultado positivo que se prevé obtener con la venta de Gran Vía, 55 durante el mes de abril de 2021 y la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. con la opción de compra de los locales de Ruzafa en el mes de junio de 2021, así como de los beneficios obtenidos por las desinversiones previstas durante el ejercicio 2021.

Acciones propias y fondos propios

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene en su activo 96.394 acciones propias, valoradas en 181.767 euros según el coste medio a cierre del ejercicio 2020 de 1,39 €/acción.

Información bursátil

La Sociedad se incorporó al BME Growth (anteriormente MAB) el 27 de enero de 2016. El precio de salida de la acción fue de 1,6 euros.

El valor de cotización a cierre del ejercicio es de 0,6900 euros por acción.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2020.

Hechos posteriores

No se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior relevante.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

A 31 de diciembre de 2020, 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 2020 a dichos proveedores se han realizado dentro de los límites legales de aplazamiento. No se considera necesario modificar los procedimientos actuales.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

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

En este sentido, con el fin de aplicar las medidas de prevención y contención frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID 19 contenidas en el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, tanto las cuentas anuales como el informe de gestión adjunto, formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no cuentan con las firmas de los siguientes señores Consejeros al no haberse reunido éstos de forma presencial:

- D. JAVIER BASAGOITI MIRANDA, Presidente y Consejero Delegado
- D. EJAZ AHMED HASHMI, Consejero
- FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L., Consejero representado por D^a Ana María Pérez Durá
- ALADELTA GESTIÓN, S.L., Consejero representado por D. Javier Lanzagorta Casans
- AS INVERSIONES, S.L., Consejero representado por D^a Mirta Glesso Cazenave
- VALDEFINCIAS, S.L., Consejero representado por D. José Manuel García Bejines
- LOS GADUARES, S.L., Consejero representado por D. Alexis Masaveu Mora-Figueroa
- CCPR VALENCIA, S.L., Consejero representado por D. Manuel Bou Sánchez
- PIZARRO DOCE GESTIÓN, S.L., Consejero representado por Dña. Elena Lis Ortega

Los citados documentos, que están extendidos en 39 páginas de la 1 a la 39 visadas por mí en señal de identificación.

Madrid, 31 de marzo de 2021



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

Estructura Organizativa y de Control Interno

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

a) Estructura de gobierno

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

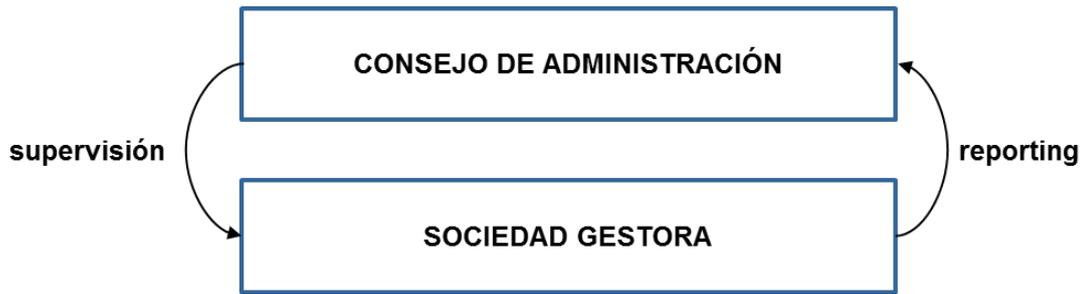
La composición actual del Consejo es de nueve miembros, siendo los mismos los siguientes:

- D. Javier Basagoiti Miranda (Presidente del Consejo)
- FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L., debidamente representada por Dña. Ana María Pérez Durá (Consejero)
- VALDEFINCIAS, S.L., debidamente representada por D. José Manuel García Bejines (Consejero)
- LOS GADUARES, S.L., debidamente representada por D. Alexis Masaveu Mora-Figueroa (Consejero)
- PIZARRO DOCE GESTIÓN, S.L., debidamente representada por Dña. Elena Lis Ortega (Consejero)
- ALADELTA GESTIÓN, S.L., debidamente representada por D. Javier Lanzagorta Casans (Consejero)
- CC PR VALENCIA, S.L., debidamente representada por D. Manuel Bou (Consejero)
- AS INVERSIONES, S.L., debidamente representada por Dña. Mirta Giesso Cazenave (Consejero)
- D. Ejaz Ahmed Hashmi (Consejero)

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

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

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



b) Entorno de control de la Sociedad

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

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

- Establecimiento de estrategias y objetivos:

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

- Código de Conducta:

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

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

- Capacidades, formación y evaluación del personal:

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

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

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

c) Evaluación de riesgos

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

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

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

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

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

d) Actividades de control

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

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

- Comité de Inversión:

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

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

- Monitorizar el día a día de la Sociedad desde un punto de vista financiero y contable,
- La toma de decisiones de gestión y operativas de manera colegiada,

- Examen de los presupuestos de tesorería, y
 - Aprobación de los procedimientos y políticas internas.
- Planificación y presupuestación:
- Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora por la Sociedad Gestora un presupuesto anual del ejercicio siguiente que se somete a la aprobación del Comité de Inversión.
- Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (financiero, comercial y técnico) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada en primera instancia por el Comité de Inversión.
- Registro de Ingresos y cuentas a cobrar:
- La Sociedad Gestora es la encargada de realizar la gestión de los alquileres de todos los activos que se encuentren arrendados cuyas funciones son supervisadas por la Sociedad.
- Proceso de cierre y reporting:
- Desde un punto de vista administrativo – contable, la Sociedad tiene externalizadas las funciones contables y de gestión de impuestos con un proveedor externo de reconocido prestigio (Auxadi Contables & Consultores, S.A., en adelante Auxadi). Auxadi es la encargada de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, siempre bajo la supervisión de la Sociedad y de la Sociedad Gestora.
- En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros intermedios resumidos preparados con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados al mercado.
- Registro y valoración de los activos:
- En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas por la Sociedad Gestora. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) a Auxadi identificándole la cuenta contable naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como las políticas de amortización.
- En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, Auxadi bajo la supervisión de la Sociedad Gestora procede a registrar el valor razonable de los activos en base

a los informes de valoración recibidos del experto independiente (normalmente Aguirre Newman).

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

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

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

e) Información y comunicación

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

f) Actividades de monitorización

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad y asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de la Sociedad, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Sociedad Gestora con el Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas

y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la Información a Suministrar por Empresas incorporadas a Negociación en el Segmento BME Growth de BME MTF Equity, referida a la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de sus obligaciones de información con el Mercado.