

Documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI) de la totalidad de las acciones de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A.



Septiembre 2015

Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, de la sociedad Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. El Documento Informativo de Incorporación ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo 1 de la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, por la que se aprueba el texto refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyas acciones se incorporen al Mercado. Designándose a Armabex Asesores Registrados, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, y la Circular del MAB 10/2010, 4 de enero.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo de Incorporación.

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

Armabex Asesores Registrados, S.L con domicilio social en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y provista de N.I.F. número B-85548675, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la sociedad Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil, y a los efectos previstos en el apartado quinto B, 1º y 3º y C, de la Circular del MAB 10/2010, de 4 de enero, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la sociedad Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la sociedad Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. en la preparación y redacción del Documento Informativo de Incorporación exigido por la Circular del MAB 2/2014, 24 de enero, por la que se aprueba el texto refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyas acciones se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil.

Tercero. Ha revisado la información que la sociedad Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la sociedad Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. en lo que se refiere a los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones asumidas por razón de su incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil, así como en la mejor forma de tratar tales hechos y evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

Índice

0 INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN.....	8
1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA AL EMISOR Y SU NEGOCIO	19
1.1 Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	19
1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad	19
1.3 Identificación completa de la Sociedad y objeto social.....	20
1.4 Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	21
1.4.1 Nombre legal y comercial.....	21
1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad	21
1.4.3 Evolución del capital social de la Sociedad.....	26
1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI	28
1.6 Descripción general del negocio del emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera.....	29
1.6.0 Descripción general del negocio del emisor.....	29
1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, posición en los mercados en los que opera.....	37
1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	44
1.6.3. Información Fiscal.....	44
1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.	49
1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una colocación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.....	52
1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	59
1.8 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares	60
1.9 Nivel de diversificación	60

1.10 Principales inversiones del emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas hasta la fecha del Documento. .	64
1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor.	66
1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor.	67
1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.	68
1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros	69
1.14.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	76
1.14.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	76
1.14.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.	77
1.15 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor.....	77
1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores)	77
1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.	81
1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	83
1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica	83
1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital	83
1.18 Información relativa a operaciones vinculadas	84
1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.....	84
1.18.2 Operaciones realizadas con accionistas significativos.....	85
1.18.3 Operaciones realizadas con administradores y directivos	85

1.18.4 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del mismo grupo	85
1.19 Información Financiera del Emisor	85
1.19.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios.	85
1.19.2 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informara de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	91
1.19.3 Descripción de la política de dividendos	92
1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre la sociedad.....	93
1.20 Factores de riesgo.....	93
1.20.1 Riesgos vinculados a la actividad del Emisor.....	94
1.20.2. Riesgos de retención de personal clave	100
1.20.3. Riesgos asociados a las acciones de la compañía.....	100
2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	101
2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones.....	101
2.2 Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado	102
2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.	103
2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI....	105
2.5 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	106
2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI.....	106
2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos para-sociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad....	106
2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	108
2.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	113

3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	114
4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	115
4.1 Información relativa al Asesor Registrado.....	115
4.2 Declaraciones o Informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. ...	115
4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	116
ANEXOS.....	117

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
CCPR II SOCIMI, S.A.
Septiembre 2015

GLOSARIO.

CCPR II ¹	Corpfin Capital Prime Retail II S.A.,
CCPR II SOCIMI	Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI S.A.
El Emisor	Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI S.A.
La Sociedad	Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI S.A.
CCPR III ²	Corpfin Capital Prime Retail III S.A.
CCPR III SOCIMI	Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI S.A.
CCPR ASSETS ³	Corpfin Capital Prime Retail ASSETS S.L.
CCPR ASSETS SOCIMI	Corpfin Capital Prime Retail ASSETS SOCIMI S.L.
Vehículo de Inversión	Corpfin Capital Prime Retail ASSETS SOCIMI S.L.
CCREP	Corpfin Capital Real Estate Partners S.L.
Sociedad Gestora	Corpfin Capital Real Estate Partners S.L.
CCREPI II	Corpfin Capital Real Estate Partners Inversiones II, S.L.
DIIM	Documento Informativo de Incorporación al Mercado
NAV	Net Assets Value
DFC	Descuento de Flujos de Caja
CMP	Coste Medio Ponderado
WACC	Weighted Average Cost of Capital
VAN	Valor Actualizado Neto
SBA	Superficie Bruta Alquilable
Zona Prime	Zona más exclusiva, solicitada y cotizada en una determinada área geográfica
High Street	Zona Urbana con una alta densidad de locales comerciales

¹ CCPR II se transforma en CCPR II SOCIMI mediante escritura pública de modificación de estatutos para adaptarse al régimen de SOCIMI el 30/12/2014, ante el notario Manuel González – Meneses García – Valdecasas.

² CCPR III se transforma en CCPR III SOCIMI mediante escritura pública de modificación de estatutos para adaptarse al régimen de SOCIMI el 27/01/2015, ante el notario Manuel González – Meneses García – Valdecasas.

³ CCPR ASSETS se transforma en CCPR ASSETS SOCIMI mediante escritura pública de modificación de estatutos para adaptarse al régimen de SOCIMI el 30/12/2014, ante el notario Manuel González – Meneses García – Valdecasas.

0 INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “MAB”) 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “SOCIMIS”) cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, la sociedad Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. (en adelante, indistintamente, “CCPR II SOCIMI”, la “Sociedad” o el “Emisor”), ha encargado a Aguirre Newman Madrid, S.A.U. (en adelante “Aguirre Newman”) una valoración independiente de su negocio. En aras de dicho encargo, Aguirre Newman, ha emitido un informe de valoración del negocio de CCPR II SOCIMI, a 30 de abril de 2015 con una revisión a 30 de junio de 2015, una copia del cual se adjunta como **Anexo 1** a este Documento Informativo de Incorporación (en adelante, el “Documento Informativo” ,el “Documento”, o “DIIM”). El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe de Aguirre Newman.

Aguirre Newman, de acuerdo con la información disponible y su entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la sociedad, ha considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango posible de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad es el Descuento de Flujos de Caja (en adelante “DFC”) libres futuros y su comparación con otro método de valoración alternativo de uso frecuente en el sector inmobiliario y en las valoraciones de los REIT internacionales, homólogos de las SOCIMI, denominado *Net Assets Value* , (en adelante “NAV”).

Dado que en el momento de la elaboración de este Documento, la sociedad tiene una sola inversión, Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI S.A (en lo sucesivo indistintamente “CCPR ASSETS SOCIMI” o el “Vehículo de Inversión”), se hace necesaria la valoración independiente de dicha inversión, sabiendo que la participación en el mismo es del 60%.

En el siguiente esquema se presenta el análisis realizado por Aguirre Newman

1. Definición de la Metodología de valoración a utilizar y principales parámetros
2. Valoración por DFC + Cálculo de Posición Neta y otros activos:
 - a. Del Vehículo de Inversión (CCPR ASSETS SOCIMI)
 - b. De la Sociedad (CCPR II SOCIMI) de acuerdo a la estructura accionarial.

CCPR II SOCIMI participa en un 60% en CCPR ASSETS.
3. Valoración por NAV + Cálculo de Posición Neta y otros activos:
 - a. Del Vehículo de Inversión(CCPR ASSETS SOCIMI)
 - b. De la Sociedad (CCPR II SOCIMI) de acuerdo a la estructura accionarial.

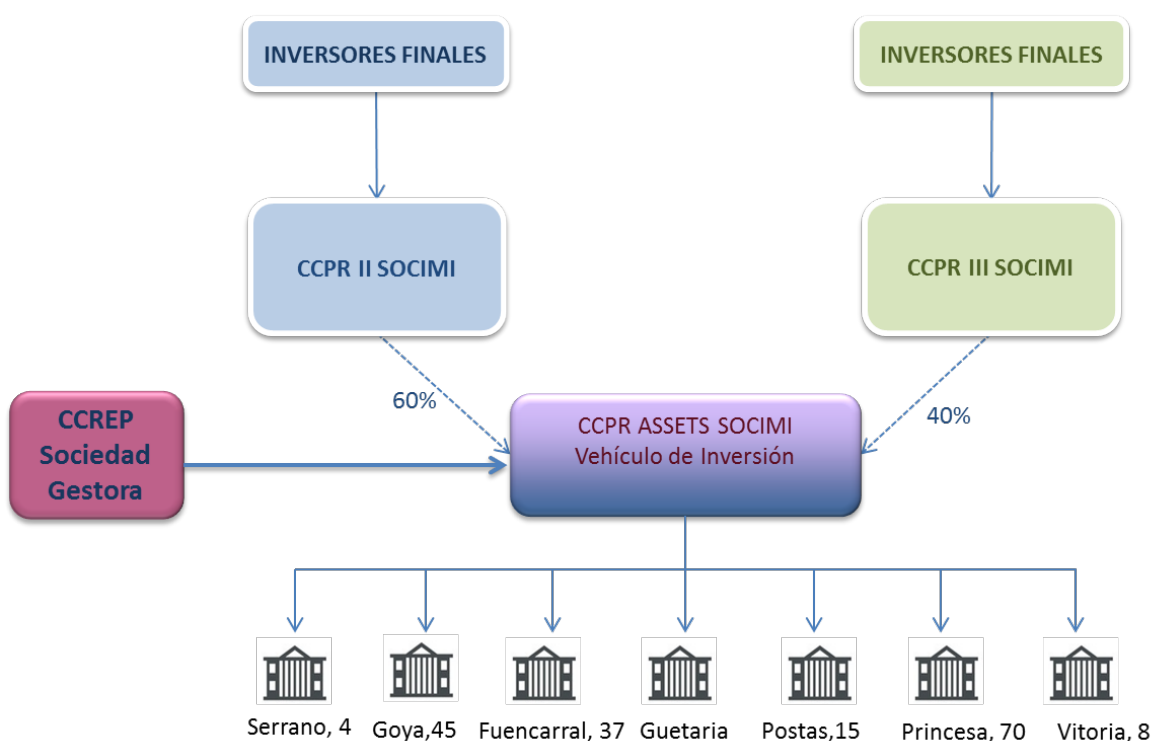
CCPR II SOCIMI participa en un 60% en CCPR ASSETS.

En el esquema anterior podemos observar que se utiliza tanto metodología NAV como DCF, tanto para la Sociedad (CCPR II SOCIMI) como para el Vehículo de Inversión en el que participa la Sociedad en un 60% (CCPR ASSETS SOCIMI).

A continuación se muestra el esquema societario mediante el cual se articula el modelo de negocio de CCPR II SOCIMI y por lo tanto, el qué se ha valorado a la hora de establecer un rango de precios.

En primer lugar es importante destacar que en el momento de su incorporación CCPR II SOCIMI realiza y gestiona sus inversiones a través de CCPR ASSETS SOCIMI, el Vehículo de Inversión tenedor de los inmuebles.

CCPR ASSETS SOCIMI, está participada al 60% por CCPR II SOCIMI y al 40% por Corpfín Capital Prime Retail III SOCIMI S.A. (en adelante “**CCPR III SOCIMI**”).



Nota: Con fecha 17 de junio de 2015 tal y como se describe más adelante en este documento en el punto 1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la sociedad se firma un

Contrato de Cuentas en Participación⁴ sobre el activo situado en San Sebastián (Edificio Guetaria).

En este caso, el objeto del contrato sobre los locales de San Sebastián es constituir una Cuenta en Participación, con el fin de que los partícipes participen en los resultados económicos prósperos o adversos que CCPR ASSETS obtenga en el desarrollo del negocio de gestionar, arrendar y vender los locales de San Sebastián (Edificio Guetaria).

El porcentaje en el resultado del negocio que se genere en el Edificio Guetaria es el siguiente:

67,10% CCPR ASSETS
32,90% Partícipes

DESCRIPCIÓN DE LOS MÉTODOS DE VALORACION:

1 Descuento de Flujos de Caja

El descuento de flujos de caja libres futuros es un método de valoración aceptado de manera general por el mercado y los expertos en valoración, tanto desde un punto de vista teórico como práctico.

Este método incorpora de forma eficaz al resultado de la valoración todos los factores que afectan al valor de un negocio, considerando la empresa objeto de valoración, como si se tratase de un auténtico proyecto de inversión.

El rango de valoración calculado tanto del Vehículo de Inversión en primer lugar y de la Sociedad en última instancia, está basado en tres componentes clave:

Valor presente a la fecha de valoración de los flujos de caja libres que se estima generará cada uno de los locales que componen la cartera del vehículo a lo largo del periodo proyectado.

La posición financiera neta consolidada de la Sociedad y de su participada (CCPR ASSETS SOCIMI) a 30 de abril de 2015 con una revisión a 30 de junio de 2015.

El valor asignado a otros activos y pasivos que puedan mantener en sus respectivos balances a 30 de abril de 2015 con una revisión a 30 de junio de 2015.

⁴ De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 239 del Código de Comercio, el contrato de cuentas en participación se conceptúa como aquel contrato de colaboración entre dos sujetos, en virtud del cual uno de ellos (el partícipe no gestor) aporta bienes en propiedad, dinero o derechos, incluido el uso de bienes, a otro (el partícipe gestor), obligándose éste a aplicar dicha aportación a una determinada operación o a una determinada actividad empresarial o profesional, que desarrollará independientemente y en nombre propio, y a informar, rendir cuentas y dar participación al partícipe no gestor en las ganancias y pérdidas que resulten.

La estimación de los flujos de caja libres futuros del Vehículo de Inversión, se ha basado en las proyecciones financieras a 5 años de los flujos de caja de cada uno de los locales comerciales, que componen la cartera del mismo.

Para calcular los valores presentes de los flujos de caja libres del Vehículo de Inversión, Aguirre Newman ha aplicado una tasa de descuento determinada de acuerdo al Coste Medio Ponderado del Capital (en adelante, indistintamente “**CMPC**” o “**WACC**”, en su terminología en Inglés), que tiene en cuenta la estructura financiera de la empresa y el coste de la financiación a través de la siguiente fórmula:

$$\text{CMPC} = [K_e \times E/(D+E)] + [K_d \text{ neto} \times D/(D+E)]$$

Dónde:

$$K_e: \text{Coste del capital} = R_f + [(R_m - R_f) \times \beta] + \alpha$$

R_f : Tasa libre de riesgo en España.

R_m : Rentabilidad histórica media de la bolsa española (Ibex 35)

$(R_m - R_f)$: Prima de riesgo del mercado

β : Este coeficiente representa el riesgo sistémico del Vehículo respecto al riesgo promedio del mercado (R_m).

α : Este coeficiente representa una prima de riesgo adicional en función de aspectos propios de CCPR ASSETS SOCIMI como tamaño, iliquidez, mercado en el que se desenvuelve, fases del desarrollo del negocio, otros factores de riesgo.

E: Recursos propios del Vehículo

D: Deuda del Vehículo

$K_d \text{ neto}$: Coste de la deuda neto = $K_d \times (1-t)$

t: tipo impositivo

El valor estimado de cada una de las variables para el cálculo del CMPC es la que se refleja en el siguiente cuadro:

Variable	Valor Estimado
E (MM€)	19,17
D (MM€)	23,54
Ke	7,84%
Kd	2,65%
Rf	2,06%
(Rm-Rf)	6,40%
t	0,00%
Coef. β	0,90
Coef. α	0,00%

$$CMPC = [(K_e \times E / (D+E))] + [(K_d \text{ neto} \times D / (D+E)]$$

Resultando:

$$CMPC = 5,00\%$$

El Coste Medio Ponderado del Capital, ha sido aplicado en la valoración como tasa de descuento para obtener el valor presente de los flujos de caja libres futuros estimados tanto del Vehículo de Inversión como de la Sociedad.

En el siguiente cuadro resumen recoge la valoración obtenida tanto para la sociedad como para el vehículo de inversión aplicando el método de descuento de flujo de caja.

Sociedad	Posición en la Estructura	Metodología DFC (€)
CCPR ASSETS	Vehículo de Inversión	35.442.785
CCPR II SOCIMI	Sociedad Matriz	23.631.518

2 NAV

Con el objetivo de cotejar el resultado obtenido a través del método de descuento de flujos de caja libres futuros, Aguirre Newman ha realizado una valoración alternativa a través del método NAV, tomando como punto de partida los balances de la Sociedad y del Vehículo de Inversión a 30 de abril de 2015 con una revisión a 30 de junio de 2015, así como el valor actual neto (en adelante “VAN”) de cada uno de los activos de la cartera que han sido obtenidos por el departamento de valoraciones de Aguirre Newman por metodología RICS.

Los componentes utilizados en este método de valoración son:



El resultado obtenido para la Sociedad y su Vehículo de Inversión (CCPR II SOCIMI y CCPR ASSETS SOCIMI) según el método NAV es el siguiente:

Sociedad	Posición en la Estructura	Metodología NAV (€)
CCPR ASSETS SOCIMI	Vehículo de Inversión	36.509.309
CCPR II SOCIMI	Sociedad Matriz	24.430.740

3 Rango de Valoración establecido para CCPR II SOCIMI:

Resultados de la Valoración			
Sensibilidad	+0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	5,5%	5,0%	4,5%
Inversiones en empresas del Grupo	20.515.099	21.265.671	22.035.364
Gastos de Sociedad Gestora	-	-	-
Gastos de Estructura	(159.308)	(159.308)	(159.308)
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	2.544.115	2.544.115	2.544.115
Otros Activos y Pasivos	(18.961)	(18.961)	(18.961)
Valor de CCPR II	22.880.946	23.631.518	24.401.211

POSICIÓN FINANCIERA NETA	30/06/2015
Deuda financiera a largo plazo	-
Deudas con entidades de crédito	-
Acreedores por arrendamiento financiero	-
Deuda financiera a corto plazo	-
Tesorería	2.544.115
Otros activos líquidos y equivalentes	-
Total posición financiera neta	2.544.115

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	30/06/2015
Inversiones financieras	-
Inversiones financieras a largo plazo	-
Otros activos	22.321
Inmovilizado material	-
Inmovilizado intangible	2.000
Deudores ciales. y otras clas. a cobrar	20.321
Otros pasivos	(41.282)
Otras deudas a largo plazo	-
Otras deudas a corto plazo	(94)
Acreedores ciales. y otras clas. a pagar	(41.188)
Total otros activos y pasivos	(18.961)

De acuerdo con la información disponible y los procedimientos empleados, así como con la metodología de valoración utilizada, Aguirre Newman ha estimado que, el rango potencial de

valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad, según el método de valoración por DFC, a 30 de junio de 2015 estaría comprendido entre veintidós millones ochocientos ochenta mil novecientos cuarenta y seis euros (22.880.946 €) y veinticuatro millones cuatrocientos uno mil doscientos once euros (24.401.211 €), lo que da un precio por acción de la Sociedad comprendido entre un euro y quinientos setenta y dos céntimos de euro (1,572 €) y un euro y seiscientos setenta y seis céntimos de euro (1,676 €).

El Consejo de Administración celebrado el 14 de julio de 2015, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 1,6 €, lo que supone un valor total de la Sociedad de 23.286.344 €. Esta valoración de la Sociedad está comprendida en el intervalo de valoración establecido por Aguirre Newman.

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de CCPR II SOCIMI, además de toda la información expuesta en este DIIM, deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.20, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

Riesgos vinculados a las Inversiones realizadas a través un vehículo de inversión.

La actividad del Emisor se articula tal y como ya se ha explicado, preferentemente, a través de la participación que ostenta de un 60% en una sociedad utilizada como Vehículo de Inversión, (CCPR ASSETS SOCIMI) a través de la cual invierte en locales comerciales “prime”. El restante 40% de CCPR ASSETS SOCIMI corresponde a CCPR III SOCIMI con la que CCPR II SOCIMI comparte actividad y política de inversión. Por lo tanto, ha de tenerse en cuenta que uno de los riesgos que puede incurrir la Sociedad en relación con la rentabilidad final y la liquidez disponible, es que estas va a depender de las obtenidas por dicho vehículo de inversión y por los dividendos que este reparta en aplicación de la normativa vigente.

Riesgos relativos a la Política de decisiones de inversiones.

La Sociedad, tal y como está definida no va a contar ni cuenta con un equipo de gestión y administración interno autónomo especializado de la toma de decisiones inversión, gestión y posible venta de inmuebles, objeto de su actividad principal. A tal efecto estas decisiones han decidido articularse mediante la delegación y aceptación plena, excepto limitadas situaciones, de las decisiones tomadas en un Comité de Inversión constituido al efecto en la Sociedad y en el que participa la Sociedad Gestora. No obstante lo anterior dichas decisiones, se van a tomar siempre sobre las propuestas de la Sociedad Gestora, a la cual se le han delegado plenamente dichas funciones de proponer y gestionar los activos objeto de posibles inversiones del vehículo de inversión, y por ende de la sociedad. Es por tanto importante entender y evaluar que pueden existir:

- Riesgos a nivel del Comité de Inversión: si bien cómo se explica en el Punto 1.6.4 el funcionamiento de dicho Comité de Inversión está articulado para un correcto funcionamiento y cumplimiento de los objetivos marcados por la Sociedad, se debería tener en cuenta que, bajo determinadas circunstancias, las decisiones tomadas en dicho Comité de Inversión, pudieran afectar, de forma directa o indirecta, negativamente a la valoración, rentabilidad o liquidez del vehículo de inversión y por tanto de la Sociedad.

- Riesgos a nivel de la delegación en la Sociedad Gestora : Las funciones y responsabilidades delegadas en la Sociedad Gestora , expuestas con detalle en el punto 1.6.0., afectan directamente a la posible rentabilidad, valoración y liquidez de la Sociedad, por lo que cualquier decisión tomada o propuesta por esta, o bien por la alteración sustancial de la situación que goza en el momento actual dicha gestora, pudiera afectar directamente a la Sociedad. Entre estas situaciones anómalas pudieran darse (i) un cambio en el equipo ejecutivo o ejecutivos claves que toman las decisiones y gestiona las inversiones, (ii) un cambio en el accionariado de la misma que pudiera afectar a las responsabilidades asumidas o incluso (iii) la declaración concursal o la propia disolución o desaparición de la Sociedad Gestora, y (iv) incumplimiento sustancial y reiterado de las obligaciones de gestión y administración delegadas.

No obstante lo anterior, y con el objeto de minimizar la mayoría de las situaciones y riesgos expuestos que pudieran perjudicar a las gestionadas y por tanto a sus accionistas, el propio contrato de gestión entre la Sociedad Gestora, CCPR ASSETS SOCIMI y CCPR II SOCIMI establece una serie de cláusulas que permiten la cancelación automática del contrato y el cese de la Sociedad Gestora, en el caso de que alguno de los mismo pudiera llegar a producirse.

Riesgo de Consejeros / ejecutivos vinculados entre las CCPR II SOCIMI y CCPR ASSETS SOCIMI.

D. Rafael García-Tapia, y D. Javier Basagoiti, son simultáneamente accionistas y miembros del Consejo de Administración y con máximas responsabilidades de gestión en la Sociedad, en el Vehículo de Inversión y la Sociedad Gestora. Por tanto cabe entender que la participación de ambos ejecutivos / accionistas en ambas sociedades y gestora, está encaminada entre otros objetivos a (i) mostrar el compromiso de ambos ejecutivos / accionistas en el proyecto de la Sociedad, (ii) alinear objetivos y (iii) evitar, en la medida de los posible, situaciones de posible conflicto de intereses, no existiendo en la actualidad ningún mecanismo o regulación estatutaria para subsanar los posibles conflictos de interés que pudieran producirse.

No obstante lo anterior, dado que una parte de su remuneración o posibles ingresos están o pudieran estar vinculados con la rentabilidad o determinadas variables de cada una de estas sociedades, pudiera darse el caso que, de forma directa o indirecta, voluntaria o involuntaria, pudieran tomar decisiones en la propia Sociedad o alguna de las que actúan como

representantes que pudiera afectar negativamente a los intereses de la Sociedad, llegando el caso de que les pudieran afectar positivamente a ellos mismo a nivel personal y en detrimento de la propia Sociedad.

Suele ser habitual en este tipo de estructura en la que se delegan partes sustanciales de las funciones y responsabilidades a terceras partes, que determinados ejecutivos o accionistas de las empresas contratadas en este caso de la Sociedad Gestora, participen accionarialmente, y a título personal o societario directo, en el capital de sociedades gestionadas, en este caso en CCPR II SOCIMI. Este compromiso patrimonial, denominado co-inversión, permite establecer a priori, con independencia de otros acuerdos y cláusulas específicas de gestión y remuneración que lo refuercen, una alineación entre los intereses de ambas partes, gestores y gestionados, y evitar en lo posible la toma de decisiones que pudiera favorecer a unos y perjudicar a otros.

Riesgo de consejero vinculado entre las CCPR II SOCIMI, CCPR III SOCIMI y CCPR ASSETS SOCIMI y accionista de la Gestora CCREP.

D. Javier Basagoiti además de pertenecer a los consejos de Administración de CCPR II SOCIMI, CCPR III SOCIMI y CCPR ASSETS SOCIMI, es accionista de la Gestora CCREP a través de la participación en la misma con Katal Iniciativas Empresariales S.L., la cual representa a nivel de Consejero en dicha Gestora. Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en la contratante (CCPR ASSETS SOCIMI) y de las accionistas de esta última CCPR II SOCIMI y CCPR III SOCIMI pudiera dar lugar a situaciones en las que de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Javier Basagoiti pudiera afectar directa o indirectamente a los intereses de la Sociedad, llegando a poder producirse un beneficio personal en detrimento de la Sociedad.

La Inversión en locales comerciales prime está sujeta a riesgos específicos propios de esta clase de activos.

Las inversiones del Vehículo de Inversión están preferentemente concentradas en el mercado de locales comerciales español y por lo tanto la Sociedad tiene una mayor exposición a los factores propios de este sector como pueden ser entre otros: factores económicos y otros que pueden afectar a dicho sector.

La demanda de espacio comercial minorista está estrechamente ligada a la situación económica general, y por tanto a los niveles de empleo y consumo, así como a la demanda de propiedades residenciales en áreas adyacentes. Además el sector minorista, que tiene exceso de oferta en estos momentos, se enfrenta en la actualidad a la competencia de las grandes superficies comerciales, así como a una competencia considerable del comercio electrónico y del comercio minorista a través de internet, de forma que los hábitos de compra de los consumidores se orienta cada vez más a la adquisición de artículos vía Internet, ejerciendo una presión a la baja en los ingresos del comercio minorista tradicional. Estos factores podrían

tener un efecto desfavorable en la demanda de locales comerciales en general, y por lo tanto, en la capacidad de CCPR ASSETS SOCIMI para atraer inquilinos para sus locales, lo que podría obligar a esta sociedad a aceptar alquileres más bajos para ocupar estos espacios.

Los requisitos de inversión de CCPR ASSETS SOCIMI altamente específicos, al poner el foco exclusivamente en locales comerciales “prime”, lo que limita su área de actuación a las principales y más consolidadas calles comerciales de las principales ciudades de España. Por esta razón, puede existir competencia a la hora de identificar y acometer las inversiones en el mercado inmobiliario en esta clase de activos. Entre los principales competidores de CCPR ASSETS SOCIMI se incluyen promotores inmobiliarios con un conocimiento profundo de los mercados locales y otras sociedades similares especializadas en inversión inmobiliaria así como los principales rótulos comerciales que desarrollen una estrategia de expansión propia. Además la competencia en el mercado inmobiliario puede variar en el futuro, no sólo aumentando el número de participantes sino también incrementándose su capacidad de inversión.

Los diferentes tipos de inversores inmobiliarios y los que pudieran surgir en el futuro pudieran competir con CCPR ASSETS SOCIMI por las mismas clases de activos. Además alguno de estos competidores pueden tener mayores recursos financieros, técnicos y comerciales, de forma que ésta no pueda competir con éxito; o pueden tener mayores niveles de tolerancia al riesgo, con lo que estarían dispuestos a acometer una variedad más amplia de inversiones sobre una base de coste diferente y/o establecer una red de contactos y relaciones más amplia y/o mejor que CCPR ASSETS SOCIMI.

Retrasos a la hora de invertir

A la hora de formar su cartera de activos, CCPR ASSETS SOCIMI puede enfrentarse a retrasos e imprevistos (en localizar inmuebles adecuados, en llevar a cabo los análisis de inversión previos, en negociar contratos de compra aceptables, etc.). Por otra parte, las licencias o autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de CCPR ASSETS SOCIMI debido a cambios en la normativa vigente o actualizaciones de las mismas, pueden ser denegadas, derogadas o, en su caso concedidas solo bajo términos más gravosos de los esperados, lo que puede hacer que una determinada inversión no avance según el calendario estimado o, llegado el caso, que la Sociedad incurra en retrasos y/o sobrecostes significativos relacionados con la operación.

Riesgo de no cumplimiento de los compromisos de inversión

En relación con los compromisos de inversión reflejados en el punto 1.4.2 de cada uno de los accionistas de la Sociedad, podría darse el caso, que en el momento que la compañía a través de los procedimientos de inversión establecidos, tuviera una oportunidad de inversión, para lo cual reclamaría todo o parte del capital comprometido pendiente de cada uno de los accionistas, pudiéndose dar el caso de que alguno/algunos de los inversores pudieran no hacer frente a la misma, ni en el tiempo y/o ni en las cantidades inicialmente previstas. Esta situación

podría poner en riesgo las inversiones y por tanto las rentabilidades y objetivos de la compañía con respecto a los planes establecidos.

Evolución negativa del mercado

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir, directa o indirectamente, en activos inmobiliarios en España.

En este sentido, los mercados inmobiliarios suelen ser de naturaleza cíclica, por lo que se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto. El valor de la propiedad inmobiliaria en España empezó a registrar un acusado descenso en 2007/2008 como consecuencia de la recesión económica, la crisis crediticia y la reducida confianza en los mercados financieros mundiales motivada por la insolvencia, o situación cercana a la insolvencia, de una serie de instituciones mundiales. En el momento de emitir el presente DIM no existe ninguna seguridad de que se esté produciendo una recuperación de los activos inmobiliarios españoles, ni de que de producirse, ésta sea sostenible en el tiempo.

Además de por la coyuntura económica general, el mercado inmobiliario español y los precios vigentes de alquiler también pueden verse afectados por factores tales como un exceso de oferta o una caída de demanda general de propiedades en alquiler, reducciones en las necesidades de reglamentos gubernamentales, tanto nacionales como internacionales. Todos estos factores son ajenos al control de la Sociedad, pudiendo hacer que los inversores se replanteen el atractivo de adquirir bienes inmuebles.

Estos y otros factores también podrían tener un efecto sustancial en la capacidad de la Gestora de la Sociedad (CCREP) tanto para mantener los niveles de ocupación de los inmuebles de CCPR ASSETS SOCIMI como para incrementar la renta de los mismos a largo plazo. En particular, la no renovación de arrendamientos o la resolución anticipada por parte de arrendatarios importantes en la cartera inmobiliaria, podría tener una repercusión significativa desfavorable en los ingresos netos de la Sociedad.

Por último, cualquier deterioro en el mercado inmobiliario español, por cualquier motivo, podría dar lugar a descensos en el nivel de las rentas de alquiler de CCPR ASSETS SOCIMI, así como en las tasas de ocupación de los inmuebles, en los valores contables de los activos inmobiliarios de CCPR ASSETS SOCIMI y en el valor al que ésta podría enajenar dichos activos.

Cambios sustanciales en las leyes

La actividad de CCPR ASSETS SOCIMI de la que CCPR II SOCIMI tiene el 60%, está sometida a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y

requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se apliquen, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA AL EMISOR Y SU NEGOCIO

1.1 Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

Don Francisco Javier Basagoiti Miranda, en nombre y representación de la sociedad Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A., en su calidad de Consejero Delegado de la Sociedad, cargo para el que fue nombrado en la Junta General de Accionistas celebrada el día 10 de julio de 2015, y en virtud de los poderes conferidos por el consejo de administración celebrado el 14 de julio, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo de Incorporación, cuyo formato se ajusta a la normativa y regulación del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, indistintamente, el **"Mercado"** o el **"MAB"**) prevista para el segmento de SOCIMI establecida en la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero de 2014, por la que se aprueba el texto refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las SOCIMI cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, ambas Circulares del MAB 2/2014 y 2/2013 serán denominadas conjuntamente la **"Regulación del MAB relativa a SOCIMI"**). En adelante, el segmento creado en el Mercado específicamente para las SOCIMI será denominado el **"MAB SOCIMI"**.

Don Francisco Javier Basagoiti Miranda, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión o defecto relevante.

1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad

Deloitte, S.L. (en adelante, **"Deloitte"**) fue designado auditor de la Sociedad en la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada con carácter universal y extraordinario el día 30 de diciembre de 2014 para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales. El nombramiento se efectúa por el plazo de 3 años, siendo el primer ejercicio que se auditó el del año 2014 y el último será el ejercicio de 2016.

Deloitte, S.L. es una sociedad domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruíz Picasso número 1, (Torre Picasso) inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 13.650, Folio 188, Sección 8ª, Hoja M-54414, Inscripción 96ª, con C.I.F. número B-79104469, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S-0692.

Los Administradores de CCPR II SOCIMI, en el marco de la incorporación de sus acciones al MAB, han formulado las cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013, así como, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 que han sido auditados por Deloitte. Adicionalmente, la Sociedad ha formulado los estados financieros abreviados intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 que han sido objeto de revisión limitada por parte de Deloitte. Tanto las cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios anuales terminado el 31 de diciembre de 2013 y 2014 como los estados financieros abreviados intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y el resto del marco normativo descrito en la Nota 2.1. de las mencionados cuentas anuales abreviadas y los estados financieros abreviados intermedios incluidos en el **Anexo 2** al presente Documento Informativo.

1.3 Identificación completa de la Sociedad y objeto social

Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI S.A. es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida y con domicilio social en Madrid, calle Serrano número 57, 5ª planta 28006 Madrid, con N.I.F. número A-86790318. Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de “Corpfín Capital Prime Retail II S.A.” por medio de escritura autorizada el día 24 de julio de 2013 por el Notario de Madrid, Don Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo el número 1.978 de su protocolo. La Sociedad consta inscrita el 16 de septiembre de 2013 en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 31425, Folio 63, Inscripción 1, Hoja M-565728.

El objeto social de CCPR II SOCIMI está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto:

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

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

Las actividades integrantes del objeto social se realizarán por medio de los correspondientes profesionales, con título oficial, cuando así sea preciso.

1.4 Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

1.4.1 Nombre legal y comercial.

La denominación social de la Compañía es Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI S.A., siendo su nombre comercial "CCPR II SOCIMI".

1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

- 24 de Julio de 2013, constitución de Corpfín Capital Prime Retail II S.A. (en adelante "**CCPR II**", teniendo como único accionista, Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L. (en adelante "**CCREP**", la "**Sociedad Gestora**" o la "**Gestora**").

Respecto de Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L. (CCREP) es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Marqués de Villamejor,

nº3, constituida el 20 de julio de 2009 por tiempo indefinido en virtud de Escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Ramos Covarruvias, con el número 4.650 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 27.343, Folio 27, Sección 8, Hoja M-492692, Inscripción 1ª.

CCREP es una gestora independiente no perteneciente a ningún grupo empresarial. Su actividad principal está enfocada a la gestión, asesoramiento y desarrollo de operaciones inmobiliarias en rentabilidad.

- 7 de agosto de 2013, la Sociedad cambia de accionista único, pasando este a ser Corpin Capital Real Estate Partners Inversiones II, S.L.
- 7 de agosto de 2013, aprobación de una ampliación de capital por importe de 1.685.098 € a los efectos de dar entrada a dieciséis nuevos accionistas en el capital social de la Sociedad, por medio de la escritura autorizada el día 7 de agosto de 2013 por el Notario de Madrid, Don Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo el número 2.094 de su protocolo, quedando inscrita con fecha 2 de octubre de 2013 en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 31425, Folio 65, Inscripción 2, Hoja M-565728.
- 7 de agosto de 2013, designación de CCREP como gestora de CCPR II mediante la firma del acuerdo de Accionistas y de Gestión de CCPR II S.A., entre CCPR II, sus accionistas y la Sociedad Gestora.
- 27 de Septiembre de 2013 CCPR II SOCIMI opta por el Régimen Especial de SOCIMIs mediante acuerdo de Junta General de Accionistas.
- 30 de septiembre de 2013, comunicación a la AEAT a los efectos de optar por el Régimen Especial de SOCIMIs por parte de CCPR II.
- 26 de noviembre de 2013, aprobación de una ampliación de capital por importe de 5.154.902 € a los efectos de dar entrada a ocho nuevos accionistas en el capital social de la Sociedad, por medio de la escritura autorizada el día 26 de noviembre de 2013 por el Notario de Madrid, Don Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo el número 2.917 de su protocolo, quedando inscrita con fecha 7 de enero de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 31425, Folio 68, Inscripción 3, Hoja M-565728.
- 24 de abril de 2014, aprobación de una ampliación de capital por importe de 2.400.000 € subscrita en su totalidad por lo la totalidad de los accionistas en ese momento, por medio de la escritura autorizada el día 24 de abril de 2014 por el Notario de Madrid, Don Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo el número 895 de su

protocolo, quedando inscrita con fecha 3 de junio de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 31425, Folio 69, Inscripción 4, Hoja M-565728

- 5 de Mayo de 2014, CCPR II constituye Corpfín Capital Prime Retail Assets, S.L. (en adelante, **“CCPR ASSETS”** o el **“Vehículo de Inversión”**), sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Marqués de Villamejor, nº3, constituida por tiempo indefinido en virtud de Escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel González Meneses García-Valdecasas, con el número 945 de su protocolo e inscrita el 22 de mayo de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32299 general, Folio 91, Inscripción 1ª, Hoja M-581382.

Esta, se constituye como Vehículo de Inversión, y será la sociedad a la que tanto CCPR II SOCIMI como CCPR III SOCIMI aportarán sus activos y a través de la cual se canalizarán las inversiones a futuro y por tanto la tenedora de los inmuebles.

- 11 de junio de 2014, aprobación de una ampliación de capital por importe de 1.800.000 € subscrita en su totalidad por los accionistas existentes en ese momento, por medio de la escritura autorizada el día 11 de junio de 2014 por el Notario de Madrid, Don Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo el número 1.258 de su protocolo. quedando inscrita con fecha 30 de julio de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 31425, Folio 70, Inscripción 5, Hoja M-565728.
- 22 de Julio de 2014, firma del Acuerdo de Coinversión entre:
 - CCPR II
 - CCPR III
 - CCREP (Sociedad Gestora)
 - Los accionistas de CCPR II y de CCPR III
 - CCPR ASSETS (Vehículo de Inversión)

En virtud de este acuerdo CCPR II Y CCPR III manifiestan su interés en invertir de forma conjunta en locales comerciales “prime” y están de acuerdo en que dicha coinversión se lleve a cabo a través de su participación en el vehículo de inversión.

- 26 de septiembre de 2014, CCPR ASSETS, comunica a la Agencia Tributaria la opción por el Régimen Fiscal Especial regulado en la Ley de SOCIMIs (Ley 11/2009).
- 19 de diciembre de 2014, Celebración de Junta general de accionistas de CCPR II, en la que se aprueba por unanimidad el proyecto de segregación de CCPR II (Sociedad Segregada), por el que se traspasa en bloque, por sucesión universal, la unidad económica de CCPR II a favor de su filial íntegramente participada en el 100% del capital social, CCPR ASSETS, S.L. (Sociedad Beneficiaria), la parte del patrimonio de la

Sociedad Segregada consistente en la Unidad Económica, recibiendo a cambio la Sociedad Segregada, participaciones sociales de nueva creación de la Sociedad Beneficiaria.

La Unidad Económica segregada de CCPR II a favor de CCPR ASSETS, es la parte de patrimonio de CCPR II consistente en el negocio de adquisición, desarrollo, promoción y arrendamiento de locales de negocio en España.

El valor de la Unidad Económica traspasada, a fecha 19 de diciembre de 2014, ascendía al importe de 10.185.000 €.

CCPR ASSETS sucede a título universal a CCPR II en todos los bienes, derechos y obligaciones que componen la Unidad Económica.

Activos segregados de CCPR II a favor de CCPR ASSETS
Local Comercial Serrano 4
Local Comercial Fuencarral 37
Local Comercial Postas 15
Local Comercial Fuencarral 74
Local Comercial Goya 45
Conjunto de Locales Comerciales San Sebastián

- 30 de diciembre de 2014 se otorga el proyecto de segregación de CCPR II con traspaso de la porción patrimonial segregada a la sociedad CCPR ASSET mediante la escritura autorizada el día 30 de diciembre de 2014 por el Notario de Madrid, Don Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo el número 3.225 de su protocolo quedando inscrita con fecha 20 de febrero de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32471, Folio 202, Inscripción 6, Hoja M-565728
- 30 de diciembre de 2014, cambio de denominación de CCPR II pasando esta a denominarse CCPR II SOCIMI S.A. mediante la escritura autorizada el día 30 de diciembre de 2014 por el Notario de Madrid, Don Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo el número 3.228 de su protocolo, quedando inscrita con fecha 4 de marzo de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32471, Folio 207, Inscripción 7, Hoja M-565728
- 30 de diciembre de 2014, cambio de denominación de CCPR ASSET pasando esta a denominarse CCPR ASSET SOCIMI S.A. mediante la escritura autorizada el día 30 de diciembre de 2014 por el Notario de Madrid, Don Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo el número 3.227 de su protocolo, quedando inscrita con fecha 26 de marzo de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 33298, Folio 21, Inscripción 5, Hoja M-581372

- 25 de Marzo de 2015, formalización por parte de CCPR ASSETS SOCIMI de la venta del Local Comercial Fuencarral, 74.
- 14 de Abril de 2015, formalización por parte de CCPR ASSETS SOCIMI de la venta del Local Comercial Claudio Coello, 53-55.
- 28 de mayo de 2015, aprobación de una ampliación de capital por importe de 3.453.965 € a los efectos de dar entrada a cinco nuevos accionistas en el capital social de la Sociedad, por medio de la escritura autorizada el día 28 de mayo de 2015 por el Notario de Madrid, Don Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo el número 1.426 de su protocolo. La Sociedad consta inscrita con fecha 22 de junio de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32471, Folio 208, Inscripción 8, Hoja M-565728.
- 17 de Junio de 2015, firma de contrato de constitución de cuenta en participación entre CCPR ASSETS SOCIMI, CCREP y los Partícipes (11 inversores). El objeto, de este contrato es constituir una cuenta en participación, con el fin de que los partícipes participen en los resultados económicos prósperos o adversos, que CCPR ASSETS obtenga en el desarrollo del negocio de gestionar, arrendar y vender los locales de San Sebastián que posteriormente se describen en el punto 1.6.1.

El Importe objetivo total entre los 11 partícipes, asciende a 2.750.000 €

El porcentaje objetivo de participación de los Partícipes y de CCPR ASSETS en el resultado que genere el negocio es:

67,10% CCPR ASSETS

32,90% Partícipes

- 1 de Julio de 2015, firma del Acuerdo de Gestión entre CCPR ASSETS SOCIMI y CCREP, que regula las relaciones entre CCPR ASSETS y la Sociedad Gestora.
En este acuerdo se revoca el acuerdo de Accionistas y de Gestión del 7 de agosto de 2013.
En el acuerdo del 1 de julio de 2015, se establece que cada uno de los accionistas inicialmente firmantes del Acuerdo de Accionistas y de Gestión del 7 de agosto de 2013 y los que se han ido incorporando posteriormente a lo largo del Periodo de Colocación, aporten y asuman frente a CCPR II SOCIMI, CCPR III SOCIMI, CCPR ASSET, el resto de los Accionistas de ambas sociedades y la Sociedad Gestora, un compromiso de inversión de forma individualizada, que deberá ser desembolsado de acuerdo a las necesidades de inversión de la Sociedad. En este momento la Sociedad cuenta con un total de 30 accionistas que han comprometido en diferentes proporciones la cantidad de 29.996.136 €, de los cuales en el momento de incorporación de este Documento al

MAB, el importe desembolsado es de 14.553.965 € que suponen el 48,52% de lo comprometido, quedando pendiente de aportar la cantidad de 15.442.171 € que supone el 51,48% que se realizará antes de noviembre de 2016, plazo máximo para aporta el capital comprometido.

Los compromisos de aportación pendientes se circunscriben a los accionistas actuales, y en su momento se materializaran a través de las correspondientes ampliaciones de capital, con derecho preferente de suscripción, previamente autorizadas por la Junta General de Accionistas.

1.4.3 Evolución del capital social de la Sociedad

El capital social de **CCPR II SOCIMI** en el momento de incorporación al MAB asciende a 14.553.965 €, representado por 14.553.965 acciones de 1€ de valor nominal cada una de ellas.

En el momento de su Constitución, 24/07/2013, la Sociedad contaba con un capital social de 60.000 €, cuyo socio único era CCREP.

Se producen sucesivas ampliaciones de Capital:

Fecha	Concepto	Nº de Nuevos Accionistas	Nº de Acciones	Importe de la Ampliación
24/07/2013	Constitución	1	60.000	60.000,00 €
07/08/2013	Ampliación de Capital	16	1.685.098	1.685.098,00 €
26/11/2013	Ampliación de Capital	8	5.154.902	5.154.902,00 €
24/04/2014	Ampliación de Capital	0	2.400.000	2.400.000,00 €
11/06/2014	Ampliación de Capital	0	1.800.000	1.800.000,00 €
28/05/2015	Ampliación de Capital	5	3.453.965	3.453.965,00 €
Total		30	14.553.965	14.553.965,00 €

Con independencia de las ampliaciones de capital anteriormente descritas, con fecha 30/06/2014 y 22/09/2015 se producen una serie de compraventas de acciones, por las que entran nuevos socios, amplían su participación algunos de los ya existentes y otros dejan de ser socios de CCPR II SOCIMI.

En los siguientes cuadros se detallan las compraventas de acciones realizadas en cada una de las fechas.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
CCPR II SOCIMI, S.A.
Septiembre 2015

Operaciones de Venta realizadas el 30/06/2014	nº acciones que vende	Sociedades o personas físicas que adquieren las acciones	Precio
Inversiones Alpera, S.L.	37.000	Elecber FTV, S.L.	38.076,00 €
	37.000	Francisco Javier Calvet Sancho	38.076,00 €
	37.000	Juan Ferrus Soler	38.076,00 €
	37.000	María Jose Piquer Marques	38.076,00 €
	37.000	Vicente Soriano Martínez	38.076,00 €
TOTAL	185.000		

Maximo Buch, S.L.	37.000	Julio-Blas García Candela	38.076,00 €
	37.000	Petra López Martínez	38.076,00 €
TOTAL	74.000		

Pizarro Doce Gestión, S.A.	74.000	Vicente Jesús Simo Sendra	76.151,00 €
TOTAL	74.000		

Operación de Venta realizadas el 22/09/2015	nº acciones que vende	Sociedad o persona física que aduiera las acciones	Precio
Peñaranda Inversiones SA	185.000	CCPR II SOCIMI SA	296.000,00 €
Corpfin Capital Real Estate Partners Inversiones II S.L.	2.501	CCPR II SOCIMI SA	4.001,60 €
TOTAL	187.501		300.001,60 €

En el siguiente cuadro se observa la composición del accionariado de CCPR II SOCIMI, tras las ampliaciones de capital y tras los traspasos de acciones expuestas anteriormente:

ACCIONISTAS	nº de acciones	%
Corpfin Capital Real Estate Partners Inversiones II S.L.	1.035.727	7,117%
AS Inversiones S.L.	735.394	5,053%
BPA Soluciones Tecnológicas Avanzadas S.L.	245.131	1,684%
Finmaser Diversificación S.L.	6.493.022	44,613%
MARÍA ELENA PATO-CASTEL TADEO	147.010	1,010%
Vicente Simó Sendra	147.078	1,011%
Patrifu S.L.	73.539	0,505%
Patri 46 S.L.	49.026	0,337%
Javier Calvet Sancho	98.052	0,674%
Femase Prime Retail S.L.	735.394	5,053%

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
CCPR II SOCIMI, S.A.
Septiembre 2015

CCPR II SOCIMI S.A.	187.501	1,288%
Ejaz Ahmed Hasmi	120.500	0,828%
Marina Herbello Figueroa	120.500	0,828%
Alom Kassem Zanzur	482.000	3,312%
Maria Angeles Ruiz Revuelta	482.000	3,312%
Valdefincias S.L.U.	1.205.000	8,280%
Cerro de los Gamos S.L.	735.394	5,053%
Marfeco S.L.	795.300	5,464%
Julian López Olaso	96.400	0,662%
Enrique Grasset Gímenez-Arnau	98.052	0,674%
María José Valiente Pérez	36.769	0,253%
Maktoom Saeed Salem Balabed	120.500	0,828%
Juan Ferrus Soler	49.026	0,337%
Julio García Candela	49.026	0,337%
Petra López Martínez	49.026	0,337%
Vicente Soriano	48.200	0,331%
Maria José Piquer Marques	48.200	0,331%
Elecber FTV S.L.	49.026	0,337%
Pablo Álvarez Rendueles	11.086	0,076%
Mithril Invest S.L.	11.086	0,076%
	14.553.965	100%

1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI

Las razones que han llevado a CCPR II SOCIMI a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son, principalmente, las siguientes:

- Cumplir con el requisito de cotización de las acciones de la Sociedad, al que queda sujeta la aplicación del sistema de tributación a tipo cero en el Impuesto sobre Sociedades previsto para las SOCIMI en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.
- Facilitar la liquidez a los accionistas minoritarios, vía cotización en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación.
- Permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Sociedad mediante la incorporación de nuevos inversores.
- Situarse en disposición de atraer a nuevos inversores que consideren atractivo el negocio de la Sociedad.

- Reforzar la imagen de transparencia y profesionalidad de la Sociedad de cara a socios, clientes, proveedores, inversores y a la sociedad en general.
- Estar en una posición competitiva ventajosa para realizar posibles adquisiciones de nuevos activos.
- Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones para los accionistas de la Sociedad.

1.6 Descripción general del negocio del emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera

1.6.0 Descripción general del negocio del emisor.

El negocio de CCPR II SOCIMI se basa en la compra, gestión y venta de inmuebles de naturaleza urbana, concretamente de locales comerciales situados en las zonas prime de las principales ciudades españolas. Estas Inversiones se pueden realizar de forma directa o indirecta, a través de Vehículos de Inversión.

La comprensión adecuada del negocio de CCPR II SOCIMI pasa por entender cómo es el origen de la Sociedad y las interrelaciones que le unen con otras sociedades que de forma directa o indirecta participan en todo o en parte del proceso de inversión.

Promotor de la SOCIMI

En primer lugar se hace constar que el promotor generador de todo el proyecto es la Sociedad Gestora. Esta promueve entre sus distintos clientes y contactos la posibilidad de realizar inversiones en el sector inmobiliario de forma conjunta tal y como se ha descrito anteriormente y aprovechando las oportunidades de inversión que, bajo sus criterios, se dan en el segmento de locales comerciales a la vez que se optimiza el desarrollo de su plan de negocio gracias a las oportunidades que ofrecen las recientemente reguladas SOCIMIs.

La estructuración de estas inversiones se lleva a cabo mediante la constitución de la SOCIMI, CCPR II SOCIMI, la cual agrupa bajo su accionariado distintos inversores que participan de dicha oportunidad aportando fondos en las distintas ampliaciones del capital social de CCPR II SOCIMI que han sido descritas en el punto 1.4.3 y que son la vía para implementar el plan de negocio.

Constitución de CCPR ASSETS SOCIMI como Vehículo de Inversión y transferencia de activos

CCPR II SOCIMI una vez realizadas las primeras inversiones, constituye una nueva sociedad, denominada CCPR ASSETS SOCIMI, que pasa a constituirse como el Vehículo de Inversión.

El 19 de diciembre de 2014 se celebró la Junta General en la que se aprobó por unanimidad el proyecto de segregación y por el que se transfiere desde CCPR II SOCIMI a CCPR ASSETS SOCIMI, mediante una operación de aportación de rama de actividad, todos los inmuebles adquiridos hasta la fecha, empleados, tesorería, etc., convirtiéndose por tanto CCPR ASSETS SOCIMI desde ese momento, en el vehículo a través del cual se van a canalizar las operaciones de inversión y explotación de los inmuebles hasta su venta, en su caso, y quedando CCPR II SOCIMI, como una sociedad principalmente tenedora de participaciones sociales, si bien ostenta la capacidad de adquirir activos en aquellos supuestos en los que se decida por parte de los órganos designados al efecto no coinvertir con CCPR III SOCIMI tal y como se desarrolla en el siguiente apartado.

Esta nueva sociedad (CCPR ASSETS SOCIMI), que actuará como vehículo final a través del cual se compran, gestionan y venden los inmuebles, se encuadra dentro de la presente estructura de inversión aplicando el artículo 2, punto c de la Ley 11/2009, en donde se establece que el Objeto Social de las SOCIMI tendrán como objeto principal *c) La tenencia de participaciones en el capital social 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 con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de esta ley. ... Las Participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b). Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta ley*

Es decir, esta nueva sociedad (i) está obligada estatutariamente a repartir al menos el 80% de los resultados vía dividendos a sus dos únicos socios, (ii) tributa al cero por ciento en el impuesto de sociedades y (iii) se dedica exclusivamente a comprar, gestionar y vender los inmuebles según los acuerdos de gestión establecidos.

Acuerdos de Co-Inversión y entrada como socio CCPR III SOCIMI en CCPR ASSETS SOCIMI (el Vehículo de Inversión)

Con fecha 22 de julio 2014, CCPR II SOCIMI, llegó a un acuerdo entre otros, con CCPR III SOCIMI (también promovida por la Sociedad Gestora CCREP entre sus clientes) en virtud del cual ambas SOCIMIS acordaron desarrollar sus objetos sociales análogos de forma conjunta a través del vehículo CCPR ASSETS SOCIMI.

Con fecha 30 de diciembre de 2014 CCPR III SOCIMI pasó a ser socio de CCPR ASSETS SOCIMI a través de una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias y en la actualidad ostenta una participación del 40% del capital social de CCPR ASSETS SOCIMI.

Por lo tanto la composición del Vehículo de Inversión CCPR ASSETS SOCIMI queda de la siguiente manera:

- CCPR II SOCIMI	60%
- CCPR III SOCIMI	40%

Esta inversión en el 60% de CCPR ASSETS SOCIMI es la única inversión que tiene CCPR II SOCIMI, si bien se debe tener en cuenta que, bajo determinadas circunstancias, CCPR II SOCIMI, en caso de que la Sociedad Gestora proponga una inversión a llevar a cabo desde CCPR ASSETS SOCIMI y el Comité de Inversión de CCPR III SOCIMI no estimara oportuno ser parte en dicha inversión, aquella podría también invertir de forma directa sin necesidad de que CCPR III SOCIMI sea parte de dicha inversión (y por tanto no canalizando la operación vía CCPR ASSETS SOCIMI) en cualesquiera otro tipo de activo o de inversiones apta para las SOCIMI tal y como regula la ley y se establece en sus estatutos.

Por tanto, en la medida en que esta participación de un 60% en CCPR ASSETS SOCIMI es inicialmente la única inversión de la SOCIMI, se debe entender que en el momento de su incorporación al MAB los únicos ingresos que va a tener la SOCIMI, serán los correspondientes a los dividendos que reparta dicha sociedad tal y como está recogido estatutariamente y regulado por la propia ley de SOCIMI.

Una vez constituido el Vehículo de Inversión, CCPR II SOCIMI y CCPR III SOCIMI, como únicos socios, firmaron un pacto de Co-Inversión (se explica más adelante en este mismo punto). A tal efecto, y con el objeto de realizar y administrar sus inversiones de forma conjunta a través del Vehículo de Inversión deciden firmar un Acuerdo de Gestión entre CCPR ASSETS SOCIMI, CCPR II SOCIMI, CCPR III SOCIMI y la Sociedad Gestora (CCREP) para que realice propuestas de inversión y gestione las mismas mediante un contrato de gestión (que se desarrolla a continuación).

Tanto CCPR II SOCIMI como CCPR III SOCIMI cuentan con un Comité de Inversión por SOCIMI que sirve como órgano colegiado a los efectos de aprobar o rechazar las propuestas de inversión que lleve a cabo la Sociedad Gestora con la intención de que las perfeccione el Vehículo de Inversión.

Acuerdos de cesión de la Gestión y Administración de CCPR ASSETS SOCIMI CCPR II SOCIMI Y CCPR III SOCIMI a la Sociedad Gestora.

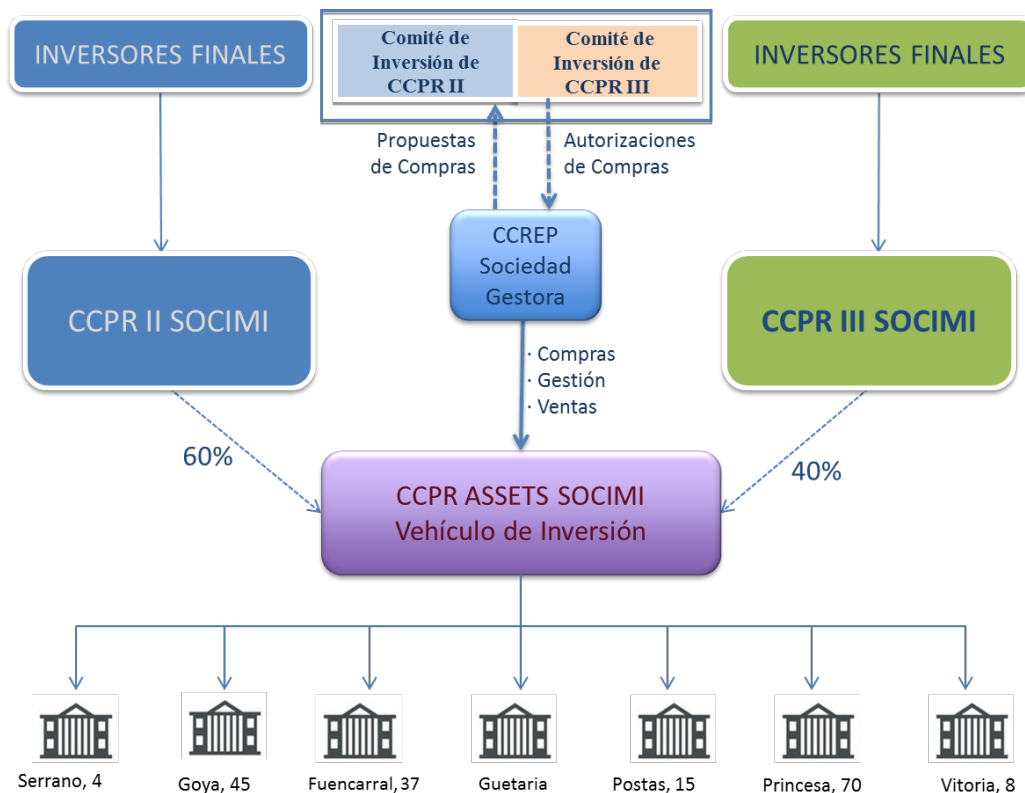
Es habitual en el sector que las SOCIMI o REIT internacionales constituidas por promotores distintos de los accionistas principales de la SOCIMI o REIT, como es este caso, nazcan sin una estructura interna de recursos humanos y medios técnicos que les permita realizar las funciones y las responsabilidades a las que se obligan ante sus inversores y las que especialmente les refieren las distintas normas y leyes que tienen que aplicar. Es por esto por lo

que la Sociedad y en su caso el vehículo de inversión CCPR ASSETS SOCIMI, CCPR II SOCIMI y CCPR III SOCIMI firman un Acuerdo de Gestión con la sociedad gestora por el cual delegan en la Sociedad Gestora entre otras y como principales funciones las de (i) proponer operaciones de inversión, (ii) estructurar las operaciones de compra, (iii) gestionar los inmuebles y en última instancia (iv) vender los inmuebles adquiridos por ellos

Por lo tanto se debe entender que, la rentabilidad y la viabilidad de la SOCIMI, vendrá delimitada (i) por las decisiones del Comité de Inversión, y por (ii) la capacidad de ofrecer alternativas de inversión y optimización de la gestión que haga de los activos la Sociedad Gestora, en la prestación de los funciones que le ha delegado CCPR ASSETS SOCIMI en virtud del contrato de gestión.

Dada la importancia de las funciones e involucración de dicha Sociedad Gestora en la obtención de resultados de la SOCIMI, se procederá en este mismo punto en el apartado de *Aspectos Relativos a la Administración y Gestión de la SOCIMI* a una explicación más detallada de los medios y experiencia de dicha Sociedad Gestora en este tipo de actuaciones.

En el siguiente cuadro se observa la estructura de las distintas partes intervinientes en el modelo de negocio global de las dos SOCIMIs CCPR II SOCIMI y CCPR III SOCIMI, de la Sociedad Gestora CCREP, de los comités de inversión y del Vehículo de Inversión CCPR ASSETS SOCIMI:



Dado el importante peso que puede llegar a tener en la obtención del resultado de la SOCIMI el buen fin de los acuerdos de gestión, entre CCPR ASSETS SOCIMI y la Sociedad Gestora, a continuación se exponen los principales puntos significativos de dicho acuerdo y que deberían tener en cuenta los inversores a la hora de evaluar y establecer sus criterios de inversión en la SOCIMI.

Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. (CCREP), Sociedad Gestora fue constituida el 20 de julio de 2009 por tiempo indefinido en virtud de Escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Ramos Covarruvias, con el número 4.651 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 27.343, Folio 27, Sección 8, Hoja M-492692, Inscripción 1ª.

Aspectos relativos a la Política de Inversiones:

En dicho acuerdo (punto 5.4) se establece que *“será la Sociedad Gestora la única facultada para llevar a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos por parte de la Sociedad o de las Sociedades Participadas”*, no obstante, se recoge que deberá ser el Comité de Inversiones de CCPR II SOCIMI, el que deberá finalmente autorizar cualquier inversión que proponga la Sociedad Gestora (punto 5.5).

En relación con las desinversiones, (punto 5.6) establece que la Sociedad Gestora tendrá entre sus funciones la determinación del momento y las circunstancias óptimas para llevar a cabo la desinversión de los distintos activos y sobre las que informará al Comité de Inversión.

Otros puntos de interés relativos a la Política de Inversiones se refieren a la limitación de invertir más de un 15% de la capacidad de inversión de la Sociedad en un solo activo y a que el nivel medio de financiación de la Sociedad no superará, salvo autorización expresa del Comité de Inversión, el sesenta por ciento (60%) calculado sobre el coste de adquisición de las inversiones.

Aspectos Relativos a la Administración y Gestión de las SOCIMIs (CCPR II SOCIMI Y CCPR ASSETS SOCIMI):

El Acuerdo de Gestión, tiene por objeto principal regular:

- a) La regulación de los términos y condiciones bajo los cuales la Sociedad Gestora prestará los servicios descritos en dicho Acuerdo.
- b) La regulación de la gestión y administración de la CCPR ASSETS SOCIMI.
- c) La regulación de la distribución de los resultados, el activo de CCPR ASSETS SOCIMI y la remuneración de la Sociedad Gestora.

En el mismo acuerdo CCPR ASSETS SOCIMI encarga a la Sociedad Gestora CCREP la realización de los servicios y funciones de gestión de las inversiones incluyendo a título enunciativo y no limitativo las siguientes:

- Dirección y administración de CCPR ASSETS SOCIMI y sus inversiones.
- Identificación de oportunidades y proyectos de inversión que cumplan con los requisitos previstos.
- Gestión de todo el patrimonio de CCPR ASSETS SOCIMI y sus inversiones, pudiendo formalizar o resolver contratos de arrendamiento incluso de larga duración y llevar a cabo cualquier otra actuación encaminada a la preservación o incremento del valor de las inversiones.
- Formalización de contratos de préstamo con o sin garantía hipotecaria o corporativa, gravando con ello los activos o las propias acciones que conforman el capital social de CCPR ASSETS SOCIMI o de las Sociedades Participadas.
- Ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de CCPR ASSETS SOCIMI.
- Liquidación de las inversiones y ejecución de las operaciones propias de la liquidación de CCPR ASSETS SOCIMI y de las Sociedades Participadas y distribución del haber resultante entre sus socios.
- Gestión de las relaciones de CCPR ASSETS SOCIMI con los Accionistas, atendiendo las solicitudes de información de los mismos.
- Gestión de las relaciones de CCPR ASSETS SOCIMI con las Sociedades Participadas y en particular con los co-inversores que en las distintas inversiones participen directamente como Accionistas de la Sociedad Participada.
- Coordinación de la valoración de las inversiones, gestión de tesorería, servicios jurídicos, fiscales y contables en relación con la gestión de CCPR ASSETS SOCIMI y de las Sociedades Participadas, a cuyos efectos podrá contratar profesionales externos cuyos gastos serán asumidos o reembolsados por CCPR ASSETS SOCIMI o por las Sociedades Participadas en función del criterio de imputación del gasto.
- Control de gestión de riesgos y activos y de cumplimiento de la normativa aplicable.
- Supervisión del cumplimiento por parte de CCPR ASSETS SOCIMI y de las Sociedades Participadas de las obligaciones legales y formales que le correspondan.
- Establecimiento de una política de seguros conveniente en relación con CCPR ASSETS SOCIMI y las Inversiones.
- La determinación del momento de la liquidación o venta de CCPR ASSETS SOCIMI o de la transmisión de los activos en su conjunto.

En relación con las facultades anteriormente enumeradas, estas se llevarán a cabo por la Sociedad Gestora en representación de CCPR ASSETS SOCIMI o de sus Sociedades Participadas, y que previamente habrán sido aprobadas por el Comité de Inversión de CCPR II SOCIMI, por lo que cualquier operación de inversión, así como la celebración de contratos de arrendamiento de larga duración o la formalización de contratos de préstamo, con o sin garantía hipotecaria,

será parte intrínseca de la estructura de cada operación de inversión y habrá sido debidamente aprobada por el comité de inversión.

La relación entre CCPR ASSETS SOCIMI y la Sociedad Gestora tiene carácter mercantil y se configura como una relación de gestión y asistencia técnica entre dos empresas independientes, en virtud de la cual todas las operaciones realizadas por la Sociedad Gestora, al amparo de lo establecido en ese contrato, se realizarán por cuenta y en nombre de CCPR ASSETS SOCIMI.

La Sociedad Gestora deberá contar en todo momento con los medios humanos y materiales necesarios para desarrollar las funciones encomendadas con arreglo a los más altos estándares de calidad. A continuación se describe la experiencia y los recursos humanos con que cuenta la Gestora para la realización de todas sus funciones:

Javier Basagoiti Miranda (Presidente y Consejero Delegado): Licenciado en Derecho y Máster en Dirección Inmobiliaria (MDI) Universidad Politécnica Madrid. Con 28 años de experiencia en el sector inmobiliario en su carrera profesional ha desempeñado diferentes puestos directivos en multinacionales inmobiliarias españolas, habiendo sido responsable de la venta de más de 50.000 viviendas y de la gestión de 100 millones de m2 de suelo para la construcción de más de 100.000 viviendas. Fue Consejero Delegado de Inmobiliaria Bilbao (Grupo BBVA) en la Costa del Sol siendo responsable de la puesta en marcha de La Quinta Golf así como la construcción, promoción y comercialización de más de 600 viviendas en Marbella. Director General de Ferrovial Inmobiliaria en Portugal y máximo responsable del plan estratégico de la compañía que supuso liderar la inversión en suelo para más de 2.000 viviendas y la gestión y comercialización de los activos de terciario de la compañía. Subdirector General de Ferrovial en España, miembro del Comité de Dirección y responsable de los departamentos Comercial e Internacional (Portugal y Chile) comercializando en España más de 10.500 viviendas y gestionando la expansión internacional con la consolidación de Portugal y la implantación de la compañía en Chile. Posteriormente fue Director General de Ferrovial Servicios Inmobiliarios y miembro del Comité de Dirección y de Inversión del Grupo Ferrovial y Director General de Don Piso. De Ferrovial pasa a Centauro Viviendas, empresa de intermediación en suelo, donde se incorpora como socio y donde su actividad principal es el análisis, estudio y asesoramiento de operaciones de compraventa de suelo, interviniendo en la intermediación de más de 1.000.000 de m2 de suelo. Como responsable de la actividad de Consultoría Corporativa fue Vicepresidente de Punto Inmobiliario, Adjunto al Presidente de Grupo Pinar y Consejero de Sodexo Pass España. Antes de incorporarse a Corpfm Capital Real Estate Partners en el año 2009, fue Director General Comercial de Fadesa comercializando más de 10.000 viviendas en 14 países y Director General Operativo para España y Portugal de Martinsa-Fadesa, donde dirigía un equipo de 900 personas y responsable el equipo de gestión de suelo con una cartera de más de 100 millones de m2 de suelo para la promoción de 100.000 viviendas gestionadas en

más de 300 ayuntamientos. Actualmente es senior Advisor en KPMG Corporate Finance & Real Estate.

Rafael García – Tapia (Secretario no Consejero): Licenciado en Derecho (Universidad de Navarra). Trabajó como abogado en Garrigues durante seis (6) años en el área mercantil donde estuvo involucrado en las transacciones relevantes de fusiones y adquisiciones y ofertas de la reestructuración de empresas, due diligence y asesoramiento empresarial general. Se incorporó al Departamento Legal de Patentes Talgo, S.A. involucrado en labores de desarrollo corporativo, relaciones con los socios, etc., en el momento cumbre de los "trenes de alta velocidad" en España lo que significó un contacto muy cercano con la Administración Pública. Posteriormente, se incorporó a Ferrovial en el Departamento de Asesoría Jurídica Internacional y Desarrollo Corporativo, donde participó en proyectos internacionales como "Trans Texas Corridor" o "Indiana Toll Road"). Antes de unirse a Corpfin Capital Real Estate en 2009 fue Director General de Losan Hotels, sociedad gestora de fondos de inversión especializados en la inversión hotelera. Fue el responsable de desarrollo corporativo, responsable legal y Director de Inversión gestionado un equipo de 10 personas completando proyectos de compraventa y financiación en EEUU, Italia, Reino Unido, Suiza y Alemania. Además se vio involucrado en el diseño y estructuración de vehículos de inversión.

Remuneración de la Sociedad Gestora.

Comisión de Inversión:

La Sociedad Gestora percibirá de CCPR ASSETS SOCIMI, como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión, y únicamente durante este periodo el 1% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión de CCPR II SOCIMI.

Los Compromisos Totales de Inversión a los que se han comprometido en diferentes cantidades los accionistas de CCPR II SOCIMI, ascienden a la cantidad de 29.996.136 €, de los cuales en el momento de incorporación de este Documento al MAB, el importe desembolsado es de 14.553.965 € que suponen el 48,52% de lo comprometido, quedando pendiente de desembolsar la cantidad de 15.442.171 € que supone el 51,48%.

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de CCPR ASSETS SOCIMI, como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones y únicamente en tanto y cuando se perfeccione alguna inversión por la sociedad o por el vehículo de inversión 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.

Comisión de Éxito:

La Sociedad Gestora percibirá de CCPR ASSETS SOCIMI el 20% de los Beneficios Globales de CCPR ASSETS SOCIMI, dicho porcentaje se abonará 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 .

Aspectos relativos al Comité de Inversión.

El comité de Inversión de CCPR II SOCIMI se constituye como uno de los pilares básicos de la SOCIMI, junto con la Sociedad Gestora tal y como se ha descrito en este mismo punto en el apartado *“Acuerdos de Co-Inversión y entrada como socio CCPR III SOCIMI en CCPR ASSETS SOCIMI (el Vehículo de Inversión)”*, ya que su labor es velar por el efectivo cumplimiento del plan de negocio previsto mediante la validación de las operaciones de inversión, arrendamiento, financiación, etc, que le proponga la Sociedad Gestora una vez se determine que estas cumplen con los criterios estimados.

Son miembros del Comité de Inversión aquellos accionistas que cuenten con al menos un 5% del capital social de CCPR II SOCIMI y un representante de la Sociedad Gestora. Este Comité de Inversión se explica en el punto 1.6.4 posterior.

1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, posición en los mercados en los que opera.

1.6.1.1. Descripción general de los activos inmobiliarios

En la actualidad, la cartera de activos de CCPR ASSETS SOCIMI está compuesta por 12 locales comerciales ubicados en los ejes principales de Madrid (Serrano, Goya, Fuencarral y Princesa), San Sebastián (C/ Guetaria), Vitoria (C/ Postas) y Burgos (C/ Vitoria), de los cuales es plena propietaria de todos los inmuebles a excepción de los situados en la calle Princesa 70 y calle Goya 45, de Madrid, respecto de los cuales, CCPR ASSETS SOCIMI es arrendataria financiera, cuyas principales características son las siguientes:

- Clasificación atendiendo a la valoración de los inmuebles

- El volumen total de la cartera asciende a 67.982.798 €, de acuerdo con la valoración realizada por el equipo de Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones según metodología RICS.

Activo	Población	Superficie Comercial (m²)	Inquilino	VAN (€)	%
Conjunto de Locales Comerciales Edificio Guetaria(*)	San Sebastián	2.680,78	Mango Inditex Luxottica	36.681.430 €	53,96%
Local Comercial Fuencarral, 37	Madrid	449,76	Decimas	8.891.821 €	13,08%
Local Comercial Goya, 45	Madrid	110,00	Vodafone	6.539.487 €	9,62%
Local Comercial Vitoria, 8	Burgos	1.267,42	Zara	6.086.733 €	8,95%
Local Comercial Serrano, 4	Madrid	260,00	Hästens	5.729.802 €	8,43%
Local Comercial Princesa, 70	Madrid	245,60	Calzados Iris	3.074.786 €	4,52%
Local Comercial Postas, 5	Vitoria	141,32	La Sureña	978.739 €	1,44%
				67.982.798,00 €	100,00%

(*) Conjunto de seis locales comerciales situados en San Sebastián (Guipúzcoa), sitos en la manzana delimitada por las calles Guetaria, San Marcial, Bergara y Arrasate.

Dichos locales se encuentran afectos por el Contrato de Cuentas en Participación anteriormente descrito en la introducción, en el que CCPR ASSET SOCIMI participa con el 67,10 %.

- Clasificación en función del periodo de vigencia de los contratos de arrendamiento

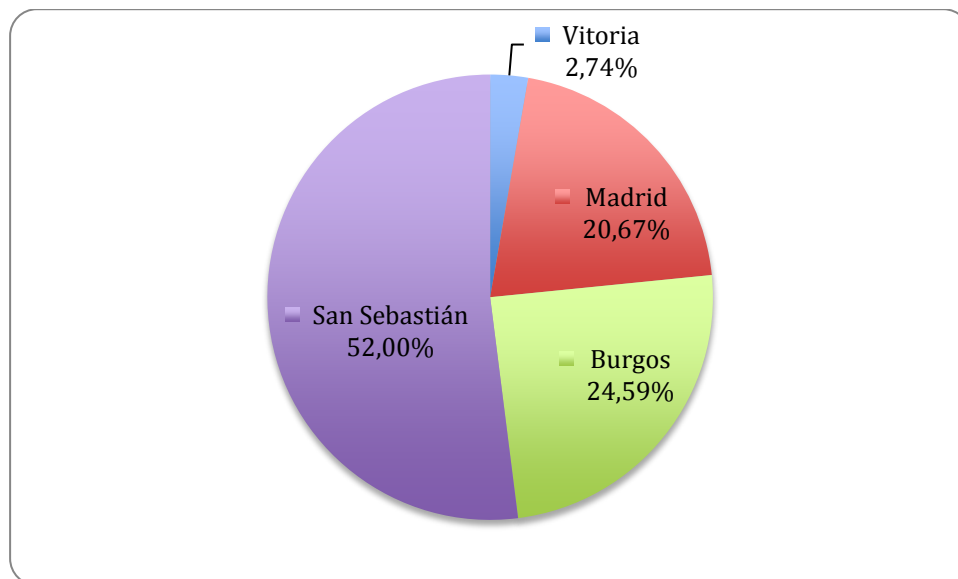
- En la actualidad, los inquilinos son operadores relevantes como: Mango, Pull & Bear, Vodafone, etc. A continuación mostramos un cuadro en el que podemos observar con más detalle los inquilinos y la duración de cada uno de los contratos:

Población	Activo	Superficie Comercial	Inquilino	Fecha Contrato Arrendamiento	Duración Contrato (años)
San Sebastián	Gueteria-3	401,51	H.E. Mango	12/12/2014	20
San Sebastián	Gueteria-1	468,36	Violeta-Mango	12/12/2014	20
Madrid	Goya, 45	110,00	Vodafone	10/03/2009	16
San Sebastián	Gueteria-2	527,70	Pull&Bear	15/10/2014	15
Vitoria	Postas, 5	141,32	La Sureña	10/06/2013	12
Madrid	Fuencarral, 37	449,76	Decimas	01/06/2014	16
Madrid	Serrano, 4	260,00	Hästens	15/02/2014	12
San Sebastián	Gueteria-5	273,26	Sunglass Hut	04/12/2014	12
Madrid	Princesa, 70	245,60	Calzados Iris	16/04/2015	5
Burgos	Vitoria, 8	1.267,42	Zara	31/01/1999	3 (*)
San Sebastián	Gueteria-4	588,22	COS	pendiente	-
San Sebastián	Gueteria-6	421,73	Bide-Bide	pendiente	-

(*) Renovación trianual

- Clasificación atendiendo a la *Localización de los Inmuebles*

- La distribución de los m² de cada uno de los locales comerciales por ciudades es la siguiente:



Como podemos observar, es en San Sebastián donde CCPR ASSETS SOCIMI concentra el 52% de los metros cuadrados que componen su cartera en la actualidad.

- Clasificación atendiendo al Nivel de Rentas Generadas

- Las rentas generadas por los inmuebles son:

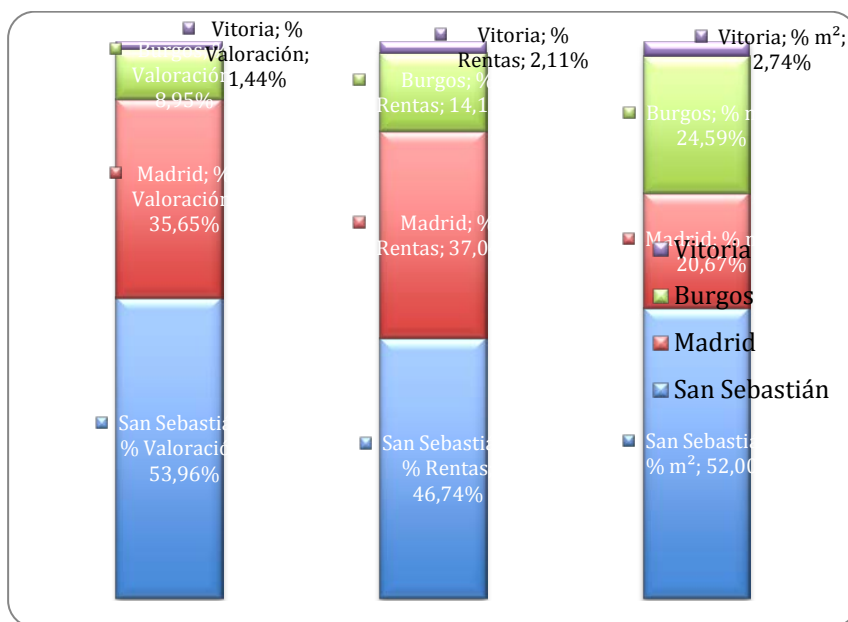
Localidad	Local Comercial	renta/mes	renta/año	%
San Sebastián	C/Guetaria-2	43.864,00 €	526.368,00 €	18,47%
Burgos	C/Vitoria,8	33.500,00 €	402.000,00 €	14,11%
Madrid	C/Goya, 45	32.456,00 €	389.472,00 €	13,67%
San Sebastián	C/Guetaria-1	28.563,00 €	342.756,00 €	12,03%
San Sebastián	C/Guetaria-3	28.563,00 €	342.756,00 €	12,03%
Madrid	C/Fuencarral, 37	28.000,00 €	336.000,00 €	11,79%
Madrid	C/Serrano,4	27.000,00 €	324.000,00 €	11,37%
San Sebastián	C/Guetaria-5	10.000,00 €	120.000,00 €	4,21%
Vitoria	C/Postas, 15	5.000,00 €	60.000,00 €	2,11%
Madrid	C/Princesa, 70	500,00 €	6.000,00 €	0,21%
San Sebastián	C/Guetaria-4*	0,00 €	0,00 €	0,00%
San Sebastián	C/Guetaria-6*	0,00 €	0,00 €	0,00%
TOTAL		237.446,00 €	2.849.352,00 €	100%

* contratos de arrendamiento en negociación.

- Comparativa de la Valoración por método RICS, Niveles de Renta y m² por Ámbito Geográfico

El siguiente cuadro refleja una comparativa entre (i) los porcentajes de la Valoración de los Inmuebles realizada por Aguirre Newman por el método RICS de (ii) los porcentajes de rentas de los locales y (iii) los metros cuadrados de cada una de las localidades. Se observa como en Madrid, con superficies menores, se obtiene una renta mayor, no ocurriendo lo mismo en San Sebastián, Burgos y Vitoria que, con mayor superficie obtienen menores rentas.

En cuanto a la valoración, cabe destacar que en Madrid, con menos metros cuadrados que en San Sebastián, se obtiene una valoración mayor de los locales comerciales, no ocurriendo lo mismo en las demás localidades.



1.6.1.2. Periodo de Amortización, Concesión o Gestión

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

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

1.6.1.3. Posición en los mercados que opera.

Durante el año 2014 la demanda de los hogares ha mostrado un crecimiento moderado después del profundo ajuste de los 6 años anteriores. Tanto la evolución del consumo de los hogares como la evolución del comercio minorista, ambos datos aportados por el INE, presentan datos positivos en 2014.

El reflejo de dicho crecimiento sobre el mercado de *retail* se constata con el creciente interés por parte de los operadores comerciales en la apertura de nuevos establecimientos en lo que supone una clara reactivación de los planes de expansión, las búsquedas, no obstante, están siendo muy selectivas centrándose las mismas en aquellos ejes comerciales más importantes.

Se ha observado, al igual que en el año 2013, como algunas de las principales marcas/cadenas se han interesado por locales localizados en la parte más “prime” del “high street”. La escasez

de opciones en estos ejes hace que en algunos casos los operadores estén entrando vía adquisición completa de inmuebles en estas zonas y su transformación a uso comercial.

La escasa disponibilidad de locales comerciales en los ejes comerciales importantes, está derivando la demanda hacia activos con un nivel de atractivo comercial inferior, pero que, o ya están mostrando cierta recuperación, o se prevé la muestren en el corto plazo.

Finalmente, los ejes comerciales secundarios (con menor carácter comercial), los que más están sufriendo en el actual ciclo económico, quedan fuera del interés de los grandes operadores siendo, en todo caso, demandados por operadores locales.

Las rentas de alquiler han continuado con su ajuste durante 2014 en los ejes comerciales secundarios (aquellos menos comerciales). El escaso interés de la demanda unida a unos niveles de disponibilidad muy elevados hace que las rentas se vean muy presionadas a la baja. No se observa una clara solución a esa tendencia, ni siquiera en el largo plazo, en muchos de los centros y ejes comerciales que se encuentran en esta situación.

En el caso de los ejes comerciales mejor posicionados, las rentas de alquiler muestran una estabilización o incluso un ligero incremento. Una vez más, las rentas de alquiler deben ser matizadas en base a las carencias, aportaciones de obra y bonificaciones que el propietario ofrezca al inquilino.

Tal como se ha mencionado anteriormente, la tasa de disponibilidad en los mejores ejes comerciales es prácticamente residual. Esto está generando que los operadores con planes de expansión activos estén desplazando las búsquedas, hacia ejes con un segundo nivel de calidad (o potencial comercial). Esto provoca ligeras mejoras en la tasa de disponibilidad en esta tipología de activos comerciales. Finalmente, en el caso de los ejes peor posicionados, no se observa mejora alguna salvo puntualmente en algunos activos con políticas de precios especialmente agresivas.

Se ha mantenido un elevado interés por parte de inversores privados (65% de las operaciones) en locales ubicados en los ejes más comerciales, con precios que van desde 1 a 8 millones de euros. Por otro lado, fondos de inversión y SOCIMIs han estado muy activos en volúmenes superiores de inversión. Al igual que en el resto de mercados, existe un claro déficit de activos localizados en zona “prime” y, por lo tanto, que cumplan los requisitos de localización por los inversores.

Desde el punto de vista geográfico, el fuerte peso que habían tenido los mercados de Madrid y Barcelona durante el periodo de crisis se ha relajado, retornando el interés por otras capitales de provincia o municipios con gran actividad comercial.

La tasa de rentabilidad inicial para los locales comerciales en localizaciones “prime” se sitúa en el entorno de los 4,75%. Los locales situados en ejes comerciales con importante componente comercial, aunque inferior a los ejes “prime”, muestran una tasa de rentabilidad inicial cercana

al 5,75%. Finalmente los locales situados en zonas secundarias se están comprando y vendiendo en tasas de rentabilidad inicial cercanas al 6,50%-7,00%.

Previsiones

Durante los primeros meses de 2015 hemos visto que el mercado de los locales comerciales ha mantenido el mismo comportamiento que en 2014. A lo largo de 2015 se verán acentuadas las tendencias ya observadas en el año 2014. Los planes de expansión de los grandes y medianos operadores comerciales situados en los mejores ejes, y en aquellos que, encontrándose en un segundo nivel, muestren unas mayores posibilidades de crecimiento.

La escasez de disponibilidad de locales en los mejores ejes comerciales (“high street” y “prime”) puede generar, en determinados mercados como Madrid o Barcelona, un alargamiento de dichos ejes comerciales.

Durante el periodo 2015-2016, se prevé que se incorporen al mercado aproximadamente 650.000 m² de nueva SBA, lo que supone mantener niveles históricos mínimos de promoción de centros comerciales.

La tasa de disponibilidad y los precios mantendrán un comportamiento divergente según la tipología de activo ante el que estemos. Los peor posicionados mostrarán tasas de disponibilidad crecientes y mayores ajustes en las rentas de alquiler.

En el caso del mercado de inversión sobre locales comerciales, se va a mantener a lo largo de 2015 la alta demanda de producto “prime” por parte de fondos de inversión especiales en retail y de inversores privados. Una vez más, la existencia de oferta de locales en inversión con las características adecuadas será determinante en el mercado. La tasa de rentabilidad inicial para los activos mas “prime” se situará por debajo del 4,75%.

En el siguiente cuadro podemos ver el análisis realizado de la renta del mercado de alquiler en las ciudades donde están situados los locales comerciales de CCPR ASSETS SOCIMI.

Madrid		Vitoria		San Sebastián		Burgos	
Rentas medias (€/m ²)	€/m ²	Rentas medias (€/m ²)	€/m ²	Rentas medias (€/m ²)	€/m ²	Rentas medias (€/m ²)	€/m ²
Eje Serrano	196	Zona General Álava	35	Eje Loyola	130	Eje Moneda	30
Eje Goya	144	Zona Postas/Paz	25	Eje Avda. Libertad	65	Eje Santander	25
Eje Fuencarral	124					Eje Cid Campeador	30
Eje Princesa	75					Eje Vitoria	25

Nota: las siguientes conclusiones son extraídas de diferentes informes elaborados por Aguirre Newman.

1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

El coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario puede ser significativo debido a la naturaleza de los activos inmobiliarios en renta, así como al uso al que éstos están destinados.

1.6.3. Información Fiscal

Con fecha 30 de Septiembre de 2013, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009.

Con fecha 26 de Septiembre de 2014, CCPR ASSETS SOCIMI comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009.

A la vista de lo anterior, el presente apartado de este Documento Informativo contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes, en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.), pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán presentar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores, habrán de estar atentos a los cambios que se puedan experimentar en la legislación vigente en cada momento, o en los criterios interpretativos de la misma.

La información contenida en esta sección se limita a cuestiones de índole fiscal, por lo que los inversores o potenciales inversores no deben utilizar la misma en relación con otras áreas,

incluyendo, entre otras, la legalidad de las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones de la Sociedad.

Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

Régimen de la entidad

- Las entidades que opten por este tipo de régimen fiscal tributarán, con carácter general, al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades.
- La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la sociedad sea igual o superior al 5%, cuando los mismos estén exentos o tributen por un tipo inferior al 10% en la sede de sus socios. No obstante lo anterior, en los Estatutos Sociales de la Sociedad, artículo 32, se establece que en la medida en que la tributación de la Sociedad variará en función de la tributación de aquellos accionistas que detenten una participación en el capital de la compañía superior al 5%, si alguno de los accionistas titulares de más de un 5% del capital social tuviera un tipo impositivo en su impuesto sobre la renta de las personas físicas o en su impuesto sobre sociedades inferior al 10%, dichos accionistas quedarían obligados a compensar a la Sociedad.

Régimen de los socios

- Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente.

a. Cuando el transmitente de participaciones sea contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará de acuerdo con lo previsto en la norma de este impuesto.

- Sociedades o socios no residentes con establecimiento permanente.
- a) Cuando el perceptor de dividendos sea sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, integrará en su base imponible el importe que obtengan de su participación en la sociedad sin que sea de aplicación la deducción para evitar la doble imposición interna de dividendos.

- b) Cuando el transmitente de participaciones en el capital de sociedades que hayan optado por el régimen de SOCIMI sea sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, integrará en su base imponible el beneficio o la pérdida obtenidos por esta operación sin que sea de aplicación la deducción por doble imposición interna de plusvalías en relación con la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen especial.

Para la aplicación de este régimen especial, la sociedad ha de cumplir con unos requisitos:

Requisitos de inversión:

- Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción (siempre que se inicie la promoción dentro de los tres años siguientes a su adquisición) y en participaciones en el capital de otras SOCIMI (o en otras sociedades extranjeras con mismo objeto social).
- El 80% de los ingresos del ejercicio deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos procedentes de las participaciones en el capital de otras SOCIMI (se excluyen las rentas derivadas de transmisión de inmuebles y participaciones).
- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer durante al menos tres años arrendados (se tendrá en cuenta para su cómputo el periodo de tiempo que haya permanecido ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año).

Obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación:

- Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas o incorporadas a negociación en un mercado regulado español, en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o bien de un mercado regulado en cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.
- Las acciones de la SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

Capital social y denominación social

- Capital social mínimo de 5 millones de euros.
- Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación.
- Sólo podrá haber una clase de acciones.
- Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima”, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”

De la misma forma, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

Distribución de resultados

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, el beneficio obtenido en el ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos distribuidos por las entidades SOCIMI y sociedades en que tenga participación y estén sometidas a regímenes similares.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados por transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Régimen fiscal de entrada al régimen especial SOCIMI

- Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del nuevo régimen irán revirtiendo de conformidad con lo estipulado para el régimen general y con el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

- Las bases imponibles que estuvieran pendientes de compensación en el momento de aplicación del régimen se compensarán con las rentas positivas que, en su caso, tributen por el régimen general del impuesto.
- La renta derivada de la transmisión de inmuebles adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de vigencia del inmueble transmitido. La parte de la renta correspondiente a la aplicación del régimen general del impuesto se gravará aplicando el tipo correspondiente a dicho régimen general.
- Al igual que las bases imponibles negativas, las deducciones pendientes de aplicar se deducirán de la cuota íntegra que, en su caso proceda de la aplicación del régimen general.

Pérdida del régimen especial SOCIMI

La entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en la *Ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario*, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

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

La política de inversión de CCPR II SOCIMI se define en el punto 5 del Acuerdo de Gestión firmado por CCPR ASSETS SOCIMI, CCPR II SOCIMI, CCPR III SOCIMI y la Sociedad Gestora siendo el objeto final de la misma, *“la inversión directa o a través de filiales en cualesquiera activos comerciales susceptibles de ser arrendados a operadores comerciales relacionados con el comercio, la restauración, u otro tipo de servicios. Quedarán expresamente excluidos de dicho objeto, las actividades propias de las Instituciones de Inversión Colectiva y de las Entidades de Capital Riesgo y las reguladas por la Ley del Mercado de Valores.”*

Si bien estas inversiones serán principalmente realizadas a través de CCPR ASSETS SOCIMI, quien comparte la misma política de inversión que sus socios (CCPR II SOCIMI y CCPR III SOCIMI), bajo determinadas circunstancias, la Sociedad también puede realizar inversiones directas.

A los efectos de invertir en activos comerciales será posible la adquisición de inmuebles que incorporen oficinas y/o viviendas u otros potenciales usos, si bien las oficinas o viviendas serán desinvertidas por parte de la Sociedad, o por parte de Vehículo de inversión, a la mayor brevedad posible, siempre y cuando se den las circunstancias posibles y favorables, y con la intención última de contar en su patrimonio únicamente con activos destinados a locales comerciales.

CCPR ASSETS SOCIMI no invertirá más del 15% de los compromisos totales, de forma directa o indirecta, en un mismo activo, salvo que una transacción que conlleve una mayor concentración que ese 15%, sea aprobada por los Comités de Inversión de sus Socios (CCPR II SOCIMI y CCPR III SOCIMI).

El Comité de Inversión es el órgano de CCPR II SOCIMI cuyas funciones y responsabilidades son entre otras (i) tomar las decisiones finales sobre qué inmuebles se adquieren, y (ii) la gestión de estos a los efectos de optimizar su valor (formalización de contratos de arrendamiento, estructuración de la financiación, etc.).

El Comité de Inversión está compuesto por (i) accionistas que al menos ostenten el 5% del capital social de CCPR II SOCIMI y (ii) un miembro de la Sociedad Gestora que representará los intereses de CCPR ASSETS SOCIMI con independencia de si la Sociedad Gestora y/o dicho vehículo ostentan un porcentaje inferior o superior al 5% del capital social de CCPR II SOCIMI.

Ahora bien, la búsqueda de oportunidades de inversión, su exposición al comité de inversión, su mantenimiento y su posible venta, se han delegado en la Sociedad Gestora CCREP.

Serán funciones del Comité de Inversión:

- a) Aprobar las inversiones en los términos previstos en el punto 5 sobre política de inversión del Acuerdo de Gestión.
- b) Aprobar los contratos de arrendamiento o explotación de las inversiones, los contratos de financiación de las Inversiones o que incluyan cualquier tipo de garantías, cargas o gravámenes sobre las mismas, así como las modificaciones sustanciales o extinción de dichos contratos.
- c) Aprobar la extensión del Periodo de Inversión.
- d) Aprobar la sustitución del Ejecutivo Clave.
- e) Ser informado por la Sociedad Gestora en relación a la Política de Inversión de CCPR ASSETS SOCIMI, rendimiento de CCPR ASSETS SOCIMI y valoraciones de las Inversiones, así como realizar recomendaciones, solicitar aclaraciones, etc.
- f) Resolver los conflictos de interés relacionados con CCPR ASSETS SOCIMI o con los Socios o sus accionistas, a cuyos efectos, la Sociedad Gestora informará tan pronto como sea razonablemente posible al Comité de Inversiones sobre la existencia de cualquier conflicto de interés.
- g) Aprobar la extensión de la duración de CCPR ASSETS SOCIMI.
- h) Aprobar el presupuesto anual de CCPR ASSETS que elabore la Sociedad Gestora y, además, aprobar los gastos extraordinarios, en la medida en que éstos no estén previstos en el presupuesto, en relación con las Inversiones o con el normal funcionamiento de CCPR ASSETS o de las Sociedades Participadas, no incluidos en el presupuesto que elaborará la Sociedad Gestora al inicio de cada anualidad.

Proceso de Inversión

Una vez que la Sociedad Gestora haya seleccionado un activo, propondrá la transacción al Comité de Inversión que deberá autorizar cada inversión. La propuesta de inversión incluirá los términos fundamentales de la operación de compra y del contrato de arrendamiento existente o previsto, así como los términos fundamentales de la financiación bancaria que se haya obtenido o se encuentre en proceso de obtención a los efectos de materializar la compraventa.

En relación con las posibles desinversiones, la Sociedad Gestora tendrá entre sus funciones la determinación del momento y de las circunstancias óptimas para llevar a cabo la desinversión

de los activos, de CCPR ASSETS SOCIMI o de las Sociedades Participadas, procediendo a iniciar el proceso de desinversión según lo previsto en el Acuerdo de Gestión.

La financiación media de CCPR II SOCIMI no superará, una vez finalizado el Periodo de Inversión, el 60% calculado sobre el precio de compra y los gastos vinculados a cada inversión.

Para llevar a cabo las inversiones que cumplan con los criterios establecidos en la política de inversión descrita, CCPR II SOCIMI cuenta con unos Compromisos Totales de Inversión.

El periodo máximo de inversión para la invertir los Compromisos Totales de Inversión se establece, hasta la primera de las siguientes fechas:

- (a) la fecha en que se cumpla el tercer aniversario de la Fecha de Cierre Final; y que en este caso correspondería a Noviembre de 2016 o;
- (b) la fecha en que no queden Compromisos Totales de Inversión pendientes de aportación; o
- (c) con independencia de las anteriores fechas, quedará suspendido automáticamente el Período de Inversión, en los supuestos establecidos en el Acuerdo de Gestión de salida de un Ejecutivos Clave, considerándose como tal a D. Javier Basagoiti Miranda así como a cualquier persona que le sustituyera en cada momento.

Co-inversión

El 22 de julio de 2014 se firmó un acuerdo de coinversión entre CCPR II SOCIMI, CCPR III SOCIMI, CCPR ASSETS SOCIMI, CCREP, y los accionistas de CCPR II SOCIMI y de CCPR III SOCIMI

En virtud de dicho acuerdo, CCPR II SOCIMI y CCPR III SOCIMI manifestaron su interés en invertir conjuntamente y acordaron que dicha coinversión se llevara a cabo a través de sus participaciones en Vehículos de Inversión, como la sociedad CCPR ASSETS SOCIMI.

El acuerdo de co-inversión tiene por objeto principal regular las relaciones entre CCPR II SOCIMI, CCPR III SOCIMI, la Sociedad Gestora y socios directos e indirectos de la Sociedad, y, en particular, regular:

- a) El régimen de aportaciones de CCPR II SOCIMI y CCPR III SOCIMI al Vehículo de Inversión (CCPR ASSETS SOCIMI).
- b) El régimen de inversiones y desinversiones del Vehículo de Inversión.
- c) El régimen de funcionamiento interno de los distintos órganos del Vehículo de Inversión.
- d) El régimen de transmisibilidad de las participaciones representativas del capital social del Vehículo de Inversión.
- e) La regulación de la distribución de resultados del Vehículo de Inversión la Sociedad.

La realización de cualquier inversión a través de CCPR ASSETS SOCIMI requerirá la previa aprobación por los Comités de Inversiones de CCPR II SOCIMI Y CCPR III SOCIMI. Las inversiones de realizarán, con carácter prioritario, a través de CCPR ASSETS SOCIMI.

CCPR III SOCIMI se incorporó como socio a CCPR ASSETS SOCIMI el 30 de diciembre de 2014, mediante una ampliación de capital con aportaciones dinerarias y no dinerarias.

CCPR ASSET SOCIMI y en la medida en que sea necesario CCPR II SOCIMI Y CCPR III SOCIMI, encargan a CCREP la realización de los servicios y funciones de gestión global de las inversiones incluyendo a título enunciativo y no limitativo las que se enumeran a continuación:

- a. La dirección y administración de CCPR ASSETS SOCIMI y sus inversiones correspondiendo a estos efectos a la Sociedad Gestora las más amplias facultades para la representación de CCPR ASSETS, sin que en ningún caso puedan impugnarse por defecto de facultades de administración y disposición los actos y contratos por ella realizados con terceros en el ejercicio de dichas atribuciones.
- b. Identificación para CCPR ASSETS SOCIMI de oportunidades y proyectos de inversión que cumplan con los requisitos previstos.
- c. La gestión de todo el patrimonio de CCPR ASSETS SOCIMI y sus inversiones pudiendo formalizar o resolver contratos de arrendamiento incluso de larga duración y llevar a cabo cualquier otra actuación encaminada a la preservación o incremento del valor de las Inversiones.
- d. Formalización de contratos de préstamos con o sin garantía hipotecaria o corporativa, gravando para ellos los activos propiedad de CCPR ASSETS SOCIMI o de sus inversiones o las propias acciones que conformen el capital social, de CCPR ASSETS SOCIMI o de sus participadas.
- e. Ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de CCPR ASSETS SOCIMI y sus inversiones, negociando e implementando acuerdos de adquisición, promoción financiación, venta y cualesquiera otros relacionados con la materialización y enajenación de las Inversiones y con la titularidad y explotación de las mismas.

CCPR II SOCIMI y su vehículo de inversión no llevan a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

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

Con carácter general, puede entenderse que las empresas cuyas acciones coticen o vayan a cotizar en mercados de valores se deben valorar con métodos basados en el descuento de flujos de caja. No obstante, cabe destacar que, como en cualquier otro proceso de valoración, y

más concretamente en las valoraciones de sociedades con un fuerte componente inmobiliario en su balance y comparativamente con un bajo nivel de flujo de caja, sería posible que su valor de liquidación o su valor sustancial fuera superior al obtenido por cualquier otro modelo de valoración (incluido, el descuento de flujos de caja). En este escenario, el valor de la compañía objeto de valoración será el mayor entre su valor sustancial y su valor por descuento de flujos.

Por valor sustancial se entiende la inversión que debería efectuarse para constituir una empresa en las mismas condiciones que la que se está valorando. Se suele también definir como el valor de reposición de los activos. Más concretamente, la valoración mínima que se debería aplicar en este tipo de compañías sería el valor sustancial reducido o neto, es decir, el valor de los activos a precio de mercado menos las deudas correspondientes.

En relación con el método de valoración basado en el descuento de flujos de caja, la determinación de la tasa de descuento es uno de los puntos más importantes, y ésta se realiza teniendo en cuenta el riesgo, las volatilidades históricas y, en muchas ocasiones, como pudiera ser en empresas de tamaño y con expectativas y modo de gestión similares a los de la Sociedad, lo establecen los propios accionistas. Para estas situaciones el posible inversor que esté dispuesto a invertir a una tasa de descuento distinta de la aplicada en el presente Documento, tiene a su disposición el resto de las variables e hipótesis que se han utilizado para que por sí mismo pueda interpolar y recalcular cuantos escenarios de inversión crea conveniente antes de tomar una decisión.

De conformidad con la Regulación del MAB relativa a SOCIMI y a instancia de la Sociedad y su Asesor Registrado, Aguirre Newman ha emitido a 30 de abril de 2015 con una revisión a 30 de junio de 2015 un informe de valoración de la Sociedad.

En dicho informe Aguirre Newman ha realizado un estudio comparado de dos métodos de valoración (i) el método de descuento de flujos de caja y (ii) el método del cálculo del NAV.

Ambos métodos han sido utilizados para calcular el valor de CCPR ASSET SOCIMI y de CCPR II SOCIMI de acuerdo a la participación accionarial del 60% de esta, en CCPR ASSET SOCIMI.

A continuación se describe la metodología de cálculo de cada uno de los métodos de valoración utilizados:

1 Descuento de Flujos de Caja

El descuento de flujos de caja libres futuros es un método de valoración aceptado de manera general por el mercado y los expertos en valoración, tanto desde un punto de vista teórico como práctico.

Este método incorpora de forma eficaz al resultado de la valoración todos los factores que afectan al valor de un negocio, considerando la empresa objeto de valoración, como si se tratase de un auténtico proyecto de inversión.

El rango de valoración calculado tanto del Vehículo de Inversión en primer lugar y de la Sociedad en última instancia, está basado en tres componentes clave:

- Valor presente a la fecha de valoración de los flujos de caja libres que se estima generará cada uno de los locales que componen la cartera del vehículo a lo largo del periodo proyectado.
- La posición financiera neta consolidada de la Sociedad y de su participada (CCPR ASSETS SOCIMI) a 30 de abril de 2015 con una revisión a 30 de junio de 2015.
- El valor asignado a otros activos y pasivos que puedan mantener en sus respectivos balances a 30 de abril de 2015 con una revisión a 30 de junio de 2015.

La estimación de los flujos de caja libres futuros del Vehículo de Inversión, se ha basado en las proyecciones financieras a 5 años de los flujos de caja de cada uno de los locales comerciales, que componen la cartera del mismo.

Para calcular los valores presentes de los flujos de caja libres del Vehículo de Inversión, Aguirre Newman ha aplicado una tasa de descuento determinada de acuerdo al CMPC o WACC, en su terminología en Inglés, que tiene en cuenta la estructura financiera de la empresa y el coste de la financiación a través de la siguiente fórmula:

$$\text{CMPC} = [\text{Ke} \times \text{E}/(\text{D}+\text{E})] + [\text{Kd} \text{ neto} \times \text{D}/(\text{D}+\text{E})]$$

Dónde:

$$\text{Ke: Coste del capital} = \text{Rf} + [(\text{Rm} - \text{Rf}) \times \beta] + \alpha$$

Rf: Tasa libre de riesgo en España.

Rm: Rentabilidad histórica media de la bolsa española (Ibex 35)

(Rm-Rf): Prima de riesgo del mercado

β : Este coeficiente representa el riesgo sistémico del Vehículo respecto al riesgo promedio del mercado (Rm).

α : Este coeficiente representa una prima de riesgo adicional en función de aspectos propios de CCPR ASSETS SOCIMI como tamaño, iliquidez, mercado en el que se desenvuelve, fases del desarrollo del negocio, otros factores de riesgo.

E: Recursos propios del Vehículo

D: Deuda del Vehículo

Kd neto: Coste de la deuda neto = $K_d \times (1-t)$

t: tipo impositivo

El valor estimado de cada una de las variables para el cálculo del CMPC es la que se refleja en el siguiente cuadro:

Variable	Valor Estimado
E (MM€)	19,17
D (MM€)	23,54
Ke	7,84%
Kd	2,65%
Rf	2,06%
(Rm-Rf)	6,40%
t	0,00%
Coef. β	0,90
Coef. α	0,00%

$$\text{CMPC} = [(K_e \times E)/(D+E)] + [(K_d \text{ neto} \times D)/(D+E)]$$

Resultando:

CMPC= 5,00%

Este coste medio ponderado del capital, ha sido aplicado en la valoración como tasa de descuento para obtener el valor presente de los flujos de caja libres futuros estimados tanto del Vehículo de Inversión como de la Sociedad.

2 NAV

Para realizar la valoración a través del método NAV, Aguirre Newman toma como punto de partida los balances de la Sociedad y del Vehículo de Inversión a 30 de abril de 2015 con una revisión a 30 de junio de 2015, así como el valor actual neto (en adelante “**VAN**”) de cada uno de los activos de la cartera que han sido obtenidos por el departamento de valoraciones de Aguirre Newman por metodología RICS.

Los componentes utilizados en este método de valoración para el cálculo del NAV son:



Por tanto y después de comparar y aplicar los criterios de cálculo y metodología de valoración explicados que se recogen de forma completa y extendida en el informe de valoración que se adjunta como **Anexo 1**, Aguirre Newman a 30 de junio de 2015, ha establecido un rango de valoración aplicando el método de descuento de flujo de caja, comprendido entre veintidós millones ochocientos ochenta mil novecientos cuarenta y seis euros (22.880.946 €) y veinticuatro millones cuatrocientos uno mil doscientos once euros (24.401.211 €), lo que da un precio por acción de la Sociedad comprendido entre un euro y quinientos setenta y dos céntimos de euro (1,572 €) y un euro y seiscientos setenta y seis céntimos de euro (1,676 €).

Por todo ello y tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Aguirre Newman, el Consejo de Administración celebrado con fecha 14 de julio de 2015 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 1,6 euros (valor que está comprendido en el intervalo fijado por Aguirre Newman en su informe de valoración) y que multiplicado por el número de acciones existentes en el momento de la fijación (14.553.965 acciones), suponen un valor total de la Compañía de 23.286.344 €.

El informe deberá de utilizarse usando su contenido íntegro. En este sentido, la utilización de extractos del mismo podría potencialmente inducir a interpretaciones parciales o erróneas.

A continuación se transcribe un extracto de la sección de dicho informe relativa a la valoración de la Sociedad (apartado 06 relativo a resultados).

Transcripción literal y parcial del informe realizado por Aguirre Newman:

Cuadro resumen de la horquilla de valoraciones de CCPR II SOCIMI a 30 de junio de 2015:

Resultados de la Valoración			
Sensibilidad	+0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	5,5%	5,0%	4,5%
Inversiones en empresas del Grupo	20.515.099	21.265.671	22.035.364
Gastos de Sociedad Gestora	-	-	-
Gastos de Estructura	(159.308)	(159.308)	(159.308)
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	2.544.115	2.544.115	2.544.115
Otros Activos y Pasivos	(18.961)	(18.961)	(18.961)
Valor de CCPR II	22.880.946	23.631.518	24.401.211

POSICIÓN FINANCIERA NETA	30/06/2015
Deuda financiera a largo plazo	-
Deudas con entidades de crédito	-
Acreedores por arrendamiento financiero	-
Deuda financiera a corto plazo	-
Tesorería	2.544.115
Otros activos líquidos y equivalentes	-
Total posición financiera neta	2.544.115

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	30/06/2015
Inversiones financieras	-
Inversiones financieras a largo plazo	-
Otros activos	22.321
Inmovilizado material	-
Inmovilizado intangible	2.000
Deudores ciales. y otras clas. a cobrar	20.321
Otros pasivos	(41.282)
Otras deudas a largo plazo	-
Otras deudas a corto plazo	(94)
Acreedores ciales. y otras clas. a pagar	(41.188)
Total otros activos y pasivos	(18.961)

Por lo tanto, el rango de valoración establecido por Aguirre Newman y que sirve de referencia para el establecimiento del valor de la SOCIMI, está comprendido entre 22.880.946€ y 24.401.211€

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
CCPR II SOCIMI, S.A.
Septiembre 2015

La partida más significativa de la Valoración de CCPR II SOCIMI corresponde a *Inversiones en Empresas del Grupo* siendo estas el equivalente al 60% de las cantidades expresadas en la Valoración realizada por Aguirre Newman de CCPR ASSETS SOCIMI o Vehículo de Inversión y que a continuación se adjunta un cuadro resumen de dicha valoración:

Resultados de la Valoración			
Sensibilidad	+0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	5,5%	5,0%	4,5%
Valor de los activos	63.916.064	65.167.018	66.449.839
Gastos de Sociedad Gestora	(6.610.965)	(6.610.965)	(6.610.965)
Gastos de Estructura	(404.950)	(404.950)	(404.950)
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	(20.773.105)	(20.773.105)	(20.773.105)
Otros Activos y Pasivos	(1.935.212)	(1.935.212)	(1.935.212)
Valor de CCPR Assets	34.191.831	35.442.785	36.725.606

POSICIÓN FINANCIERA NETA	30/06/2015
Deuda financiera a largo plazo	(22.026.686)
Deudas con entidades de crédito	(18.489.628)
Acreedores por arrendamiento financiero	(3.537.058)
Deuda financiera a corto plazo	(1.432.656)
Deudas con entidades de crédito	(1.327.952)
Acreedores por arrendamiento financiero	(104.704)
Tesorería	2.362.274
Otros activos líquidos y equivalentes	895.000
Deuda fuera de balance	(571.037)
Total posición financiera neta	(20.773.105)

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	30/06/2015
Inversiones financieras	285.644
Inversiones financieras a largo plazo	396.000
Invers. en empresas grupo y asoc.c.p.	(110.356)
Otros activos	1.720.550
Inmovilizado material	1.105.600
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	614.950
Otros pasivos	(3.941.407)
Otras deudas a largo plazo	(893.000)
Otras deudas a corto plazo	466
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(3.048.873)
Total otros activos y pasivos	(1.935.212)

1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La Sociedad ha sido constituida con el fin de invertir en una cartera de locales comerciales situados en las mejores zonas comerciales de las principales ciudades españolas, atendiendo a la oportunidad, que en dicho nicho de mercado, había detectado CCREP.

La sociedad puede materializar dicha estrategia de inversión directamente o través de la constitución de Vehículos de Inversión, como lo es CCPR ASSET SOCIMI de la Sociedad.

Los factores claves del éxito de la Sociedad, corresponden entre otros:

- Entrada en el mercado inmobiliario español en un momento atractivo del ciclo. El Vehículo de Inversión, ha adquirido activos inmobiliarios en España en un momento atractivo del ciclo ante la mejora presentada por los indicadores macroeconómicos. La evolución de indicadores tales como la confianza del consumidor, el empleo, los tipos de interés, las exportaciones/importaciones, el índice de producción industrial y la compra de vehículos, muestran una recuperación económica y el inicio de un cambio de ciclo.
- Estrategia de gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a largo plazo con clientes solventes a fin de garantizar altos niveles de ocupación. CCPR ASSETS SOCIMI mantiene contratos de larga duración para sus locales comerciales, con arrendamientos de probada capacidad crediticia, que permitan obtener una rentabilidad atractiva en relación con el riesgo asumido.
- El equipo gestor del Vehículo de Inversión cuenta con un equipo con una amplia experiencia en el sector inmobiliario español, especialmente en el segmento de locales comerciales lo que les permite detectar las mejores oportunidades de inversión y maximizar la creación de valor en los inmuebles en gestión.
- El Consejo de Administración, tanto de la Sociedad, como los administradores de CCPR ASSETS SOCIMI cuentan con una larga y exitosa trayectoria en la gestión de activos e inversiones y con una amplia red de contactos en el sector financiero e inmobiliario.
- La contratación de una Sociedad Gestora facilitará a la Sociedad el acceso y la habilidad para aprovechar oportunidades de inversión que cumplan con la política de inversión de la Sociedad, proporcionando, por lo tanto, ventajas competitivas sobre otros potenciales inversores y gestores inmobiliarios. Además, la Sociedad considera que el marcado conocimiento y reputación de la Sociedad Gestora en el mercado inmobiliario español permitirán a la Sociedad capitalizar las oportunidades que puedan presentarse.

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

El emisor no tiene dependencia alguna respecto a patentes, licencias, derechos de propiedades intelectuales o similares que afecten de manera esencial a su modelo de negocio

Todos los inmuebles, actuales y futuros dedicados a la actividad comercial pueden estar sujetos a determinado tipo de licencias tanto de carácter municipal, autonómico o incluso a nivel nacional dependiendo de la actividad a la que en su momento se vaya a desarrollar.

1.9 Nivel de diversificación

En cuanto al nivel de diversificación, se debe destacar que la práctica totalidad de los ingresos obtenidos por la Sociedad, tienen su origen en los dividendos distribuidos por CCPR ASSETS SOCIMI, por lo que la explicación de los distintos aspectos que se deben tener en cuenta a la hora de analizar la diversificación de negocio de la SOCIMI se deben trasladar a su única participada CCPR ASSETS SOCIMI.

Nota: Respecto de los análisis que se presentan a continuación se debe tener en cuenta que se refieren a la totalidad de los correspondientes a CCPR ASSETS SOCIMI como única poseedora de los activos capaces de generar rentas, por lo que en su caso, cada uno de ellos, en caso de aplicarse a la SOCIMI, se debería hacer únicamente por la misma parte proporcional que le correspondería como accionista de CCPR ASSETS SOCIMI y que ascendería a un 60%.

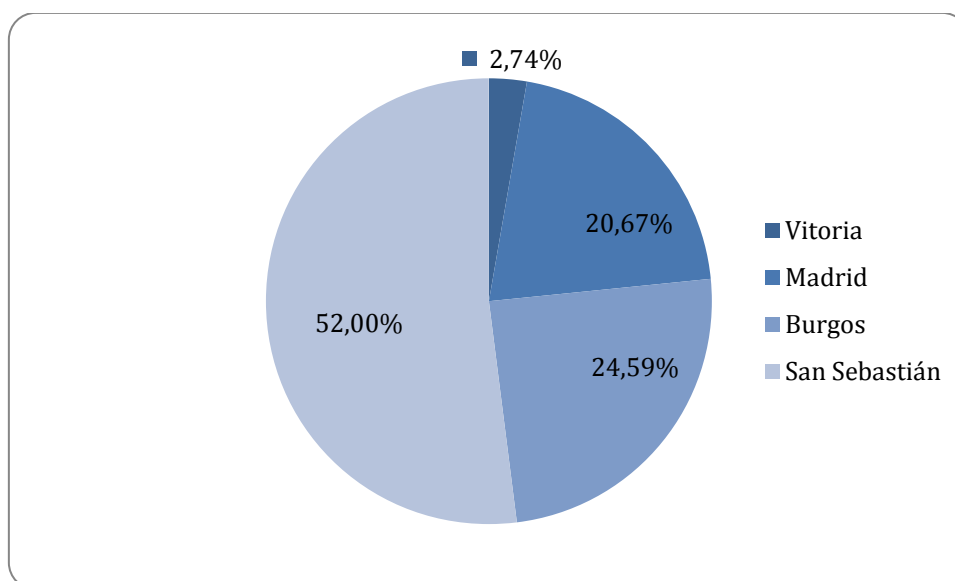
En términos absolutos CCPR ASSETS SOCIMI en el momento de redacción de este DIM es propietaria de doce (12) locales comerciales en arrendamiento, situados en Madrid, Burgos, San Sebastián y Vitoria.

En el presente apartado, vamos a desarrollar los niveles de diversificación de CCPR ASSETS SOCIMI desde 3 ámbitos diferentes:

1. Diversificación Geográfica de los locales comerciales.
2. Diversificación por Rentas obtenidas por CCPR ASSETS SOCIMI.
3. Diversificación por Inquilinos.

1. En cuanto a la distribución geográfica de los locales comerciales propiedad de CCPR ASSETS SOCIMI, su desglose es el siguiente:

	m ²	%
Vitoria	141,32	2,74%
Madrid	1.065,36	20,67%
Burgos	1.267,42	24,59%
San Sebastián	2.680,78	52,00%
Total	5.154,88	100,00%



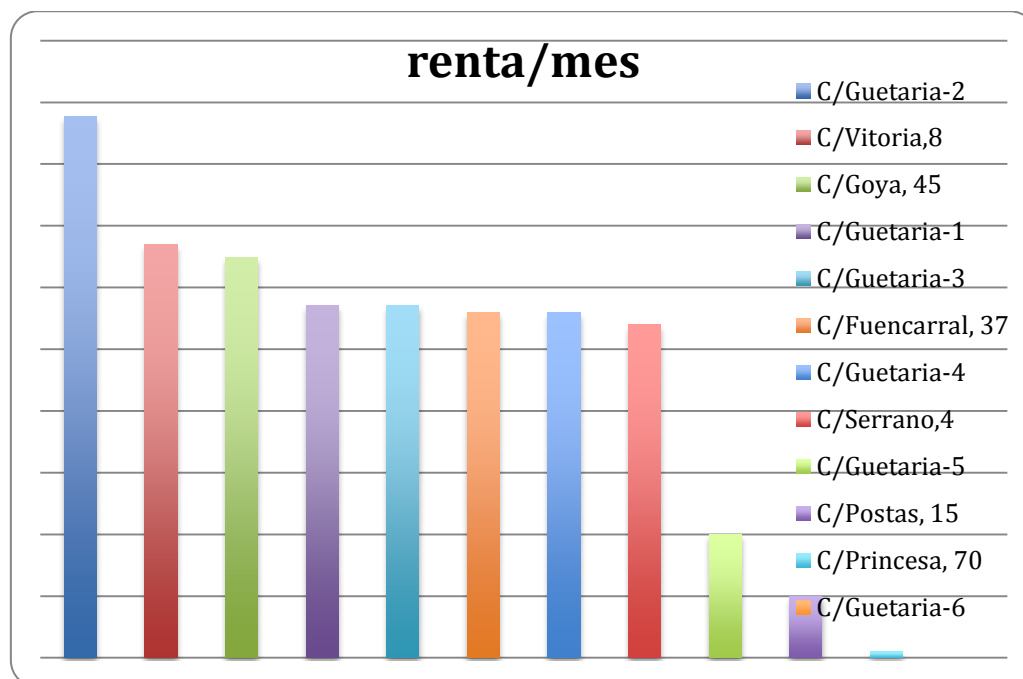
Se observa, que el 52,00% de los metros cuadrados disponibles para el alquiler se encuentran en la localidad de San Sebastián, distribuidos en 6 locales a pie de calle.

Por otro lado, el local de Burgos, supone el 24,59% del total de metros cuadrados de los que CCPR ASSETS SOCIMI dispone. En Madrid el número es de 4 locales y concentran el 20,67% del total de metros cuadrados disponibles.

2. La distribución de rentas por localidades es la que se muestra a continuación:

Localidad	Local Comercial	renta/mes	renta/año	%
San Sebastián	C/Guetaria-2	43.864,00 €	526.368,00 €	15,92%
Burgos	C/Vitoria,8	33.500,00 €	402.000,00 €	12,16%
Madrid	C/Goya, 45	32.456,00 €	389.472,00 €	11,78%
San Sebastián	C/Guetaria-1	28.563,00 €	342.756,00 €	10,37%
San Sebastián	C/Guetaria-3	28.563,00 €	342.756,00 €	10,37%
Madrid	C/Fuencarral, 37	28.000,00 €	336.000,00 €	10,17%
San Sebastián	C/Guetaria-4*	28.000,00 €	336.000,00 €	10,17%
Madrid	C/Serrano,4	27.000,00 €	324.000,00 €	9,80%
San Sebastián	C/Guetaria-5	10.000,00 €	120.000,00 €	3,63%
San Sebastián	C/Guetaria-6*	10.000,00 €	120.000,00 €	3,63%
Vitoria	C/Postas, 15	5.000,00 €	60.000,00 €	1,82%
Madrid	C/Princesa, 70	500,00 €	6.000,00 €	0,18%
TOTAL		275.446,00 €	3.305.352,00 €	100%

* Renta estimada por tratarse de contratos actualmente en negociación.



Cabe destacar que, gran parte de los contratos en vigor han sido formalizados con grandes compañías a medio y largo plazo. Esto le permite a CCPR ASSETS SOCIMI mantener unos altos niveles de ocupación, unos ingresos estables y un índice de morosidad cercano a cero.

La intención de la CCPR ASSETS SOCIMI es desarrollar su negocio en distintos mercados geográficos de demanda media o alta por lo que sus inmuebles están ubicados en zonas urbanas con altos niveles de ocupación y niveles de renta medio-alto.

A continuación se detalla la concentración de rentas por localidades:

Localidad	% Rentas
San Sebastián	54,09%
Madrid	31,93%
Burgos	12,16%
Vitoria	1,82%
	100,00%

3. Diversificación por inquilino.

Población	Activo	Superficie Comercial	Inquilino	Fecha Contrato Arrendamiento	Duración Contrato (años)
San Sebastián	Gueteria-3	401,51	H.E. Mango	12/12/2014	20
San Sebastián	Gueteria-1	468,36	Violeta-Mango	12/12/2014	20
Madrid	Goya, 45	110,00	Vodafone	10/03/2009	16
San Sebastián	Gueteria-2	527,70	Pull&Bear	15/10/2014	15
Vitoria	Postas, 5	141,32	La Sureña	10/06/2013	12
Madrid	Fuencarral, 37	449,76	Decimas	01/06/2014	16
Madrid	Serrano, 4	260,00	Hästens	15/02/2014	12
San Sebastián	Gueteria-5	273,26	Sunglass Hut	04/12/2014	12
Madrid	Princesa, 70	245,60	Calzados Iris	16/04/2015	5
Burgos	Vitoria, 8	1.267,42	Zara	31/01/1999	3 (*)
San Sebastián	Gueteria-4	588,22	COS	pendiente	-
San Sebastián	Gueteria-6	421,73	Bide-Bide	pendiente	-

(*) Renovación trianual

Cada local comercial propiedad de CCPR ASSETS SOCIMI, está arrendado por un inquilino diferente. Los contratos de arrendamiento suscritos son a largo plazo y cabe destacar que los inquilinos son grandes compañías, con presencia en los centros de las ciudades, inquilinos que cabe esperar que seguirán ubicados en locales comerciales “prime” y no se espera una rotación elevada de inquilinos en los locales comerciales propiedad de CCPR ASSETS SOCIMI.

1.10 Principales inversiones del emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas hasta la fecha del Documento.

En este apartado cabe destacar que se expondrán tanto las inversiones realizadas por CCPR II SOCIMI anteriores a la operación de segregación explicada en el punto 1.4.2 anterior, así como las inversiones realizadas por el vehículo tenedor de los activos (CCPR ASSETS SOCIMI), ya que desde la operación de segregación que tuvo lugar el 19/12/2014, todas las inversiones se han realizado con la aprobación del comité de inversión pero canalizadas a través de la sociedad CCPR ASSETS SOCIMI, respecto de la cual CCPR II SOCIMI ostenta un 60% de participación.

A continuación se muestran las principales inversiones llevadas a cabo por la Sociedad (CCPR II SOCIMI) durante los años 2013, 2014 y 2015:

AÑO 2013 INVERSIONES DE CCPR II SOCIMI

La partida de Inversiones Inmobiliarias para el año 2013 asciende a un total de 10.190.700, este valor se corresponde con los siguientes locales comerciales:

AÑO 2013	Valor Contable	Amortización	Total
Local Serrano, 4	5.165.559 €	- 4.097 €	5.161.462 €
Local Fuencarral, 37	5.029.946 €	- 709 €	5.029.237 €
Total	10.195.505 €	- 4.806 €	10.190.699 €

AÑO 2014 INVERSIONES DE CCPR II SOCIMI

La partida de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2014 asciende a un total de 18.762.840 €.

Dentro de la partida de Inversiones Inmobiliarias se incluye la Operación de Guetaria en San Sebastián, operación en contrato privado, firmado desde CCPR II SOCIMI en mayo 2014 y formalizada en Escritura Pública en el ejercicio 2015 desde CCPR ASSET SOCIMI.

A continuación se expone el detalle de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2014, propiedad de CCPR II SOCIMI aportadas a CCPR ASSETS dentro de la mencionada operación de segregación:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
CCPR II SOCIMI, S.A.
Septiembre 2015

AÑO 2014	Valor Contable	Amortización	Total
Local Serrano, 4	5.281.035 €	- 19.089 €	5.261.946 €
Local Fuencarral, 37	5.478.660 €	- 6.167 €	5.472.493 €
Local Postas (Vitoria)	914.294 €	- 1.673 €	912.621 €
Local Fuencarral, 74	2.085.133 €	- 4.827 €	2.080.306 €
Local Goya, 45	4.161.061 €	- 3.245 €	4.157.816 €
Guetaria (Contrato Privado)	877.658 €	-	877.658 €
Total	18.797.841 €	- 35.001 €	(*)18.762.840 €

(*)Nota:

El Valor Neto Contable de las inversiones inmobiliarias que se traspasan desde CCPR II SOCIMI a CCPR ASSETS dentro del proyecto de segregación de rama de actividad de fecha 19 de diciembre de 2014 asciende a 18.765.911 €. En el proyecto de Segregación se toma el Valor Neto Contable del último cierre empleado, es decir cierre a 30 de noviembre de 2014, por lo tanto es el Valor de las Inversiones Inmobiliarias traspasadas a 30 de noviembre de 2014.

El Valor Neto Contable de estas inversiones a 31 de diciembre de 2014 asciende a 18.762.840 € reflejado en CCPR ASSETS.

La diferencia se debe a la amortización experimentada por esos activos correspondiente al mes de diciembre 2014 efectuada ya desde CCPR ASSETS (Gasto por amortización en diciembre 2014 asciende a 3.071 €).

Por lo tanto, el valor de 18.762.840 € que aparece reflejado en el cuadro anterior es el Valor Neto Contable a 31 de diciembre de 2014.

AÑO 2015 INVERSIONES DE CCPR ASSETS SOCIMI

La partida de Inversiones Inmobiliarias propiedad de CCPR ASSETS SOCIMI a 30 de junio de 2015 ascienden a 41.275.799 €.

En este periodo cabe destacar la implementación de la Operación de Guetaria en San Sebastián, habiéndose formalizado la Escritura Pública de Compraventa desde CCPR ASSET SOCIMI el 20 de febrero de 2015, así como la incorporación de dos nuevas operaciones, adquiridas desde CCPR ASSETS SOCIMI en los meses de marzo y abril de 2015: un local comercial en Princesa 70 en Madrid y un local Comercial en Vitoria 8 en Burgos.

A continuación se expone el detalle de inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2015 propiedad de CCPR ASSETS SOCIMI y de la que CCPR II SOCIMI ostenta una participación del 60%:

AÑO 2015	Valor Contable	Amortización	Total
Local Serrano, 4	5.394.545 €	- 38.754 €	5.355.791 €
Local Fuencarral, 37	5.478.660 €	- 12.121 €	5.466.539 €
Local Postas (Vitoria)	914.294 €	- 2.721 €	911.573 €
Local Goya, 45	4.159.027 €	- 5.397 €	4.153.630 €
Local Guetaria (San Sebastián)	16.522.754 €	- 3.337 €	16.519.417 €
Claudio Coello	226.774 €	- 569 €	226.205 €
Local Princesa, 70	2.567.078 €	-	2.567.078 €
Local Vitoria 8 (Burgos)	6.075.566 €	-	6.075.566 €
Total	41.338.698 €	- 62.899 €	41.275.799 €

INVERSIONES FUTURAS YA COMPROMETIDAS (CCPR ASSETS SOCIMI)

CCPR ASSETS SOCIMI tiene comprometidas 2 operaciones de compra para el año 2015, sobre las que se han firmado para cada uno de ellos su correspondiente contrato de arras con fecha 30 de diciembre de 2014, y 8 de mayo de 2015.

En ambos contratos de arras se han fijado el precios de compraventa para los locales por un importe de 3.600.000 € y de 4.850.000 € y en los que se han entregado a cuenta en concepto de señal las cantidades de 360.000 € y 240.000 €.

La eficacia de los Contratos de Arras están supeditados al efectivo cumplimiento de las partes de los compromisos adquiridos en los mimos, que en caso de no cumplirse por la parte de CCPR ASSET SOCIMI, esta perderá las cantidades entregadas a cuenta a favor de la parte vendedora.

En ambos casos si las parte vendedora no cumpliera con sus compromisos esta tendrá la obligación de indemnizar a CCPR ASSET SOCIMI con el doble de las cantidades entregadas.

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

CCPR II SOCIMI en el momento de incorporación del presente Documento al MAB, participa al 60% en una única sociedad CCPR ASSETS SOCIMI.

CCPR ASSETS SOCIMI es una sociedad domiciliada en, calle Marqués de Villamejor número 3, 28006-Madrid, con C.I.F número B87007738, constituida, por tiempo indefinido, en virtud de escritura autorizada por el Notario Manuel González-Meneses García-Valdecasas, el 5 de mayo

de 2014, con número 945 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32299, folio 91, hoja M-581372, inscripción 1ª.

CCPR ASSETS SOCIMI se constituye como el Vehículo de Inversión de la Sociedad y por tanto es el tenedor de los inmuebles.

Al constituirse como único vehículo por el cual se van a canalizar las inversiones en Locales Comerciales en zonas “prime” de las principales ciudades de España, CCPR II SOCIMI y CCPR III SOCIMI, traspasaron los locales comerciales de los que ahora es titular CCPR ASSETS SOCIMI, participando cada una de ellas en CCPR ASSETS SOCIMI en un 60% y 40% respectivamente.

Características Principales del Vehículo:

- **Inversión:** Está previsto que el periodo de inversión para incorporar activos a la cartera del Vehículo finalice en noviembre 2016. Las plusvalías obtenidas fruto de una desinversión serán reintegradas a los inversores y no serán objeto de reinversión.
- **Desinversión:** El periodo de maduración y desinversión es de 5 años (finalizando en el año 2021) con dos posibles extensiones de un año cada una (la primera prórroga a discreción de la Sociedad Gestora y la segunda prórroga tras aprobación por mayoría simple de los inversores en el Vehículo de Inversión).
- **Desembolsos:** Los desembolsos del capital comprometido por la Sociedad se llevarán a cabo en la medida en que se realicen las distintas operaciones (sistema de capital calls).
- **Costes de Estructura y Operaciones:** El Vehículo de Inversión asumirá sus costes de estructuración*, los costes vinculados a operaciones de compraventa, arrendamiento, etc. Así como los costes de operaciones fallidas*. Igualmente el Vehículo de Inversión asumirá sus costes ordinarios y de gestión.

** En ambos casos hasta un máximo del 1% del volumen de fondos propios.*

1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor.

No se han realizado inversiones en instalaciones relacionadas con el medio ambiente ni se ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental, ya que la actividad y el negocio de la Sociedad no afectan a aspectos medioambientales.

No existen riesgos, gastos por provisiones relativos a gastos medioambientales, ni contingencias de tipo alguno relacionadas con este tema, y la Sociedad no origina ningún tipo de desechos.

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

Tal y como se ha venido explicando a lo largo del presente Documento, CCPR II SOCIMI canaliza sus inversiones a través de CCPR ASSETS, de la cual tiene un 60%. Desde el momento del cierre del último ejercicio, 31/12/14 hasta los estados financieros abreviados intermedios presentados en este documento, a fecha 30 de junio de 2015, la Sociedad no ha realizado ninguna otra actividad significativa diferente de la correspondiente a esa inversión del 60% en el vehículo de inversión. Es por eso que se hace necesario, para un correcto entendimiento de las tendencias significativas de las principales variables de la cuenta de resultados de la Sociedad, analizar la cuenta de resultados del Vehículo de Inversión. En cuanto a los datos de la Sociedad y su correspondiente explicación, se pueden encontrar en el punto 1.19.1.2 del presente documento.

Se presentan en este apartado y se adjunta como Anexo 3, las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2014, junto con el informe de auditoría de CCPR ASSETS SOCIMI

Cuenta de PyG Abreviada de CCPR ASSETS SOCIMI:

Cta. de Pérdidas y Ganancias CCPR ASSETS	31/12/2014	30/06/2015
OPERACIONES CONTINUADAS	-	573.493
Importe neto de la cifra de negocios	777.889	573.493
Otros ingresos de explotación	700	13.995
Ingresos accesorios	700	13.995
Gastos de Personal	-59.863	-28.951
Sueldos, salarios y asimilados	-46.133	-22.383
Cargas Sociales	-13.730	-6.568
Otros gastos de explotación	-347.139	-459.862
Servicios exteriores	-338.333	-442.381
Tributos	-8.806	-17.481
Amortización del Inmovilizado	-30.195	-57.334
Deterioro y Rtdos por enajenación de inmo.	570.149	1.838.249
Deterioro y pérdidas	570.149	113.510
Resultados por enajenaciones y otros		1.724.739
Otros Resultados	23.002	54.725

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
CCPR II SOCIMI, S.A.
Septiembre 2015

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	934.543	1.934.315
Ingresos financieros	317	3.643
Gastos financieros	-343.532	-
Por deudas con terceros	-330.877	-283.509
Otros Gastos Financieros	-12.655	
RESULTADO FINANCIERO	-343.215	-279.866
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	591.328	1.654.449
Impuesto de Sociedades	-	-571.037
RESULTADO DEL EJERCICIO	591.328	1.083.412

Fuente: Deloitte

Durante este periodo, el importe neto de la cifra de negocio, asciende a 573.493€ correspondiente al alquiler ordinario de los distintos locales según se ha ido explicando a lo largo del documento.

Destaca también en este periodo, el epígrafe de “Resultados por enajenaciones y otros”, de 1.724.739 € correspondiente a la venta dos locales comerciales.

En cuanto a la partida referida de “servicios exteriores”, que asciende a 30 de junio de 2015 a la cifra de -442.381 €, se corresponden con las comisiones de inversión y gestión abonadas a la Sociedad CCREP.

1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De acuerdo con la circular 2/2014 en su punto segundo de Requisitos de incorporación al MAB: “Aquellas Sociedades que, en el momento en que soliciten la incorporación de sus acciones, no cuenten con dos ejercicios completos deberán presentar unas previsiones o estimaciones, relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contenga información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos. El Consejo de Administración habrá de aprobar estas previsiones o estimaciones y notificarlo al mercado con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. Esta información deberá remitirse hasta que la antigüedad de la compañía alcance tres ejercicios.

Según la circular 2/2014 en su punto segundo, a continuación se desarrolla el Plan de Negocios para la Sociedad CCPR II SOCIMI.

a) Introducción

Actualmente, la Sociedad no cuenta con inversiones inmobiliarias de manera directa pero sí ostenta el 60% del capital del vehículo de inversión inmobiliaria denominado CCPR ASSETS

SOCIMI, cuyo capital total está controlado por dos sociedades matriz, siendo una de ellas CCPR II SOCIMI.

En vista de lo anterior, la Sociedad está obligada a repartir como dividendos el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por CCPR ASSETS SOCIMI.

A su vez, el Vehículo de Inversión está gestionado por CCREP, Sociedad Gestora constituida en 2009 para la inversión y gestión de proyectos de capital riesgo con subyacente inmobiliario, que, en este caso, desempeña servicios profesionales independientes de gestión a cambio de unas comisiones preestablecidas contractualmente.

A fecha de este informe, el Vehículo de Inversión cuenta con una cartera de activos compuesta por una única tipología de inmuebles, locales comerciales. Dichos locales comparten la característica de estar localizados en los principales ejes comerciales de las 4 ciudades españolas en las que están distribuidos. El siguiente cuadro resume el portfolio de activos de CCPR ASSETS SOCIMI:

Población	Activo	Superficie Comercial	Inquilino
Burgos	Vitoria, 8	1267,42	Zara
Madrid	Goya, 45	110,00	Vodafone
Madrid	Fuencarral, 37	449,76	Decimas
Madrid	Serrano, 4	260,00	Hästens
Madrid	Princesa, 70	245,60	Calzados Iris
San Sebastián	Guetaria-3	401,51	H.E. Mango
San Sebastián	Guetaria-1	468,36	Violeta-Mango
San Sebastián	Guetaria-2	527,70	Pull&Bear
San Sebastián	Guetaria-4	588,22	COS (en negociación)
San Sebastián	Guetaria-5	273,26	Sunglass Hut
San Sebastián	Guetaria-6	421,73	Bide-Bide(en negociacion)
Vitoria	Postas, 5	141,32	La Sureña

El volumen total de la cartera ha sido valorado por un experto independiente, Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, según metodología RICS. El resultado de dicha valoración ha sido de 67.982.798 €.

b) Plan de Negocio de CCPR ASSETS SOCIMI

Se ha establecido un periodo de inversión hasta noviembre de 2016 durante el cual el Vehículo de Inversión podrá incorporar nuevos activos al portfolio descrito en el punto anterior.

El plan de negocio incluye el mantenimiento en cartera de los inmuebles actuales, así como los posibles activos futuros, durante, al menos, el periodo mínimo de 3 años establecido por la legislación para que las plusvalías obtenidas por la venta de los mismos queden exentas del pago del Impuesto de Sociedades. Únicamente en casos puntuales o ante oportunidades de desinversión estratégicas se llevará a cabo la venta de inmuebles en cartera que hayan permanecido en la sociedad menos de 3 años. Una vez finalizado el periodo de inversión, las plusvalías obtenidas fruto de una desinversión serán reintegradas a los inversores y no serán objeto de re-inversión en el Vehículo de Inversión.

El periodo de maduración y desinversión se ha fijado en 5 años (finalizando en el año 2021) con dos posibles extensiones del mismo de un año cada una (la primera prórroga a discreción de la Sociedad Gestora y la segunda prórroga tras aprobación por mayoría simple de los inversores del Vehículo de Inversión).

Los socios de CCPR II SOCIMI deberán realizar los desembolsos por el capital comprometido en la medida en que se realicen las distintas operaciones o ante necesidades de liquidez del Vehículo. Estos desembolsos se realizarán mediante llamadas de capital sobre la base de los compromisos de inversión comprometidos por los accionistas. Lo que significa que los Compromisos de Inversión deberán ser desembolsados de acuerdo a las necesidades de inversión de la Sociedad.

En este momento la Sociedad cuenta con un total de 30 accionistas que han comprometido en diferentes proporciones la cantidad de 29.996.136 €, de los cuales en el momento de incorporación de este Documento al MAB, el importe desembolsado es de 14.553.965 € que suponen el 48,52% de lo comprometido, quedando pendiente de desembolsar la cantidad de 15.442.171 € que supone el 51,48% que se realizará antes de noviembre de 2016, plazo máximo para el desembolso del capital comprometido.

Los costes relacionados con el mantenimiento de la estructura societaria y los costes derivados de las operaciones serán asumidos por el Vehículo de Inversión. Adicionalmente, CCPR ASSETS SOCIMI deberá abonar a la Sociedad Gestora los importes correspondientes en concepto de comisiones (comisión de inversión, comisión de gestión, comisión de éxito).

Dado que el Vehículo se encuentra regulado por la Ley de SOCIMI, y a la vista de la estructura societaria del Grupo, CCPR ASSETS SOCIMI debe cumplir con los siguientes requisitos en relación a la obligación de reparto de dividendos:

- (i) Como mínimo el 80% de los beneficios obtenidos por alquileres o actividades secundarias.
- (ii) Al menos el 50% de las plusvalías generadas por la venta de activos en cartera.

A continuación, se expone la cuenta de Pérdidas y Ganancias (a partir de este momento “PyG”) de **CCPR ASSETS SOCIMI** (Vehículo de Inversión), proyectada para el 31 de diciembre de 2015 y para el 31 de diciembre de 2016:

Cuenta PyG Abreviada (€)	31/12/2014	31/12/2015 E	31/12/2016 E
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	777.889	2.063.693	3.085.997
Otros ingresos de explotación	700	7.398	-
Gastos de personal	(59.863)	(59.254)	(60.000)
Otros gastos de explotación	(347.139)	(1.119.076)	(852.846)
Amortización del inmovilizado	(30.195)	(128.928)	(158.958)
Deterioro	570.149	113.510	-
Resultados por enajenaciones	-	2.073.787	-
Beneficio transferido	-	(233.021)	(294.696)
Otros resultados	23.002	(683)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	934.543	2.717.427	1.719.497
Ingresos financieros	317	-	-
Gastos financieros	(343.532)	(607.162)	(596.631)
RESULTADO FINANCIERO	(343.215)	(607.162)	(596.631)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	591.328	2.110.265	1.122.866
Impuestos sobre Bº	-	(571.037)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	591.328	1.539.228	1.122.866
Constitución Reservas	165.572	153.923	112.287
Bº Neto desp. Obligaciones Mercantiles	425.756	1.385.305	1.010.579

Explicación de las partidas más destacadas de la cuenta de PyG del Vehículo de Inversión:

“**Importe neto de la cifra de negocios**” El incremento de esta partida a 31/12/15E se corresponde a la Operación de Segregación que tuvo lugar en diciembre de 2014, por la que se traspasaron los locales de CCPR II a CCPR ASSETS. Por lo tanto CCPR ASSETS comenzó a recibir las rentas procedentes de los locales comerciales. (Operación descrita en el punto 1.4.2). En relación con las expectativas de la cifra de negocio a 31/12/16E el incremento está basado en la hipótesis de invertir el resto del capital comprometido en nuevos locales comerciales en renta.

“**Otros gastos de explotación**” En esta partida se incluyen los Gastos Operativos, Gastos de la Sociedad Gestora y los Gastos de Mantenimiento de la Sociedad.

“Resultados por enajenaciones” esta partida es el resultado de las ventas que se realizaron de 2 locales comerciales (Local comercial C/ Claudio Coello 53,55 y Local comercial C/ Fuencarral, 74) descritas en el apartado 1.4.2.

“Impuesto sobre el Beneficio” Debido a que la venta de los 2 locales anteriormente señalada se realizó antes del periodo de los 3 años establecido en la ley de SOCIMIs, el Vehículo de Inversión tributa por importe de 571.037 € en el Impuesto sobre el Beneficio.

“Beneficios transferidos” los importes de esta partida son debidos a los ingresos que recibe el Vehículo de Inversión procedentes de las rentas del edificio de San Sebastián (Edificio Guetaria) y que posteriormente este distribuye a los 11 partícipes (un 32,90%), ya que como se ha explicado anteriormente en el punto 1.4.2, existe un Contrato de Cuenta en Participación entre CCPR ASSETS SOCIMI, CCREP y los Partícipes (11 inversores).

El 17 de junio de 2015 el Vehículo de Inversión ha firmado un contrato de cuentas en participación sobre el inmueble situado en San Sebastián (Edificio Guetaria), por el cual los 11 partícipes no gestores firmantes participan en un 32,90% del negocio de dicho activo. La co-inversión aportada por los partícipes no gestores asciende, en base al porcentaje mencionado, alrededor de 2.750.000€ (capital aproximado de la inversión 8.350.350€). La firma de este contrato supone, por un lado, una entrada de caja significativa en CCPR ASSETS SOCIMI (2.233.565€ aportados en junio y 516.435€ pendientes de desembolsar en septiembre de 2015) y, por otro lado, un gasto para el Vehículo de Inversión por los beneficios transferidos a las cuentas de los partícipes. Dichos beneficios transferidos se repartirán a los cuenta partícipes al año siguiente de su devengo, tras aprobarse las cuentas anuales.

El incremento reflejado para esta misma partida a 31/12/16E corresponde a que dicho contrato estará operando durante un ejercicio completo

“Resultado del ejercicio” El resultado asciende a 1.539.228 € en el año 2015E y 1.122.866 € en 2016E.

“Constitución de Reservas” Del Resultado del ejercicio, el Vehículo de Inversión destina un 10% a la constitución de la Reserva Legal. En el año 2014, un 18% adicional fue destinado a Reservas Voluntarias.

“Resultado Neto después de Obligaciones Mercantiles” Resultado del cual el Vehículo de Inversión repartirá el 80% a los accionistas en concepto de Dividendo.

c) Plan de Negocio de CCPR II SOCIMI

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
CCPR II SOCIMI, S.A.
Septiembre 2015

El Plan de Negocio de CCPR II SOCIMI consiste principalmente en el mantenimiento de las participaciones en el capital de CCPR ASSETS (60%), realizando los desembolsos pertinentes del capital comprometido cuando así se requiera por el Vehículo de Inversión (*capital calls*), tanto para la inversión en nuevos activos como para la cobertura de las necesidades de liquidez que este último pudiera experimentar.

A continuación se detalla la Cuenta de PyG de CCPR II SOCIMI proyectadas a 31.12.2015 y 31.12.2016 de acuerdo al plan de negocio descrito:

CUENTA DE PyG ABREVIADA de CCPR II SOCIMI

Cuenta PyG Abreviada (€)	31/12/2014	31/12/2015 E	31/12/2016 E
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	-
Otros ingresos de explotación	-	-	-
Ingresos de participaciones en emp. del Grupo	-	255.454	664.946
Gastos de personal	-	-	-
Otros gastos de explotación	(348.957)	(182.145)	(38.500)
Amortización del inmovilizado	-	-	-
Deterioro	-	-	-
Resultados por enajenaciones	-	-	-
Otros resultados	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(348.957)	73.309	626.446
Ingresos financieros	-	33	-
Gastos financieros	(9.828)	(8.978)	-
RESULTADO FINANCIERO	(9.828)	(8.945)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(358.785)	64.364	626.446
Impuestos sobre Bº	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(358.785)	64.364	626.446

Explicación de las partidas más destacadas de la cuenta de PyG de CCPR II SOCIMI:

“Ingresos de participaciones en empresas del grupo” Estos ingresos proceden del reparto de dividendos realizado por el Vehículo de Inversión.

El Vehículo de Inversión reparte el 80% de su Resultado Neto después de obligaciones Mercantiles. De esta cifra el 60% va a ingresos de CCPR II SOCIMI.

En el ejercicio 2014 del resultado del ejercicio 591.328 € de CCPR ASSETS SOCIMI el 10% se constituye como reserva legal 59.132 €. De la cantidad resultante 532.196 €, el 80% es decir

425.756 € se reparten en dividendos. De esta cantidad el 60% se constituye como “ingresos de participaciones en empresas del grupo” en el 2015 para la Sociedad, que es igual 255.454€.

El resto, se destina a reserva voluntaria: $591.328 \text{ €} - 59.132 \text{ €} - 425.756 = 106.440 \text{ €}$ se destina a reserva voluntaria. Con lo que la partida de constitución de reservas es $59.132 \text{ €} + 106.440 \text{ €} = 165.572 \text{ €}$

En el ejercicio 2015 del resultado del ejercicio 1.539.228 € de CCPR ASSETS SOCIMI el 10% se constituye como reservas 153.923 €. De la cantidad resultante 1.385.305 € el 80%, es decir 1.108.244 € se reparten en dividendos. De esta cantidad el 60% se constituye como “ingresos de participaciones en empresas del grupo” en el 2016 para la Sociedad, y que es de 664.946 €

“Otros gastos de explotación” Partida que recoge los gastos en los que la Sociedad incurre, tales como: Asesores Legales, Auditoría, MAB, Registro, etc.

d) Aspectos Relevantes

Cabe señalar que, a fecha de este informe, los compromisos financieros de CCPR ASSETS SOCIMI generarán a esta compañía unas necesidades de liquidez significativas en el año 2016, dado que su beneficio contable se verá minorado tanto por sus obligaciones mercantiles (dotación del 10% anual a la Reserva Legal del Vehículo de Inversión) como por sus obligaciones legales de reparto de dividendos y, por tanto, no dispondrá de caja suficiente para cumplir sus obligaciones de amortización del principal de su deuda con las entidades de crédito correspondientes. Estas necesidades de liquidez serán solventadas, por tanto, con la utilización de la caja disponible del Vehículo de Inversión y con aportaciones dinerarias adicionales por parte de ambas sociedades matriz, incluyendo CCPR II SOCIMI.

Durante los años 2015 y 2016 se ha estimado que no será necesaria ninguna ampliación de capital (aportación dineraria adicional) por parte de los socios de CCPR II SOCIMI relacionada con las necesidades de liquidez de CCPR ASSETS, puesto que existe liquidez suficiente en la Sociedad como para hacer frente a estos compromisos.

En relación con lo anterior, cabe destacar que actualmente el equipo gestor del Vehículo de Inversión está trabajando para reestructurar sus compromisos financieros de amortización del principal, de manera que estos se adecuen a la capacidad de generación de flujos de caja del propio CCPR ASSETS.

La única deuda financiera de CCPR II SOCIMI corresponde a un préstamo otorgado en la operación del activo de la calle Goya número 45, en Madrid, para financiar el impuesto del IVA. Dicho préstamo tuvo un vencimiento a 20 de junio de 2015 y está totalmente amortizado,

tal y como podemos observar en los estados financieros a 30 de junio de 2015, posteriormente expuestos en el apartado 1.19 del presente Documento.

El plan de negocio a dos años de CCPR II SOCIMI no contempla ningún tipo de endeudamiento adicional con entidades de crédito.

Las otras aportaciones de socios realizadas a fecha 30.04.2015 se elevaron a capital social mediante escritura pública el 28 de mayo de 2015, inscrita el 22 de junio de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 32471, folio 208, inscripción 8, hoja M-565728.

CCPR II SOCIMI no cuenta en la actualidad con trabajadores y no se estima necesaria la contratación de un recurso durante el periodo proyectado.

1.14.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

La información financiera prospectiva en este epígrafe está elaborada siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el plan general contable vigente y son comparables con la información financiera histórica correspondiente a las cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2014 que han sido objeto de auditoría, así como, a los estados financieros abreviados intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 que ha sido objeto de revisión limitada, presentados en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo, al haberse elaborado con arreglo a los mismos principios y criterios contables aplicados por CCPR II SOCIMI en las Cuentas Anuales.

En el presente capítulo, se ha incluido unas previsiones a fin de que los potenciales inversores se formen un juicio razonado sobre las previsiones y estimaciones para 2015 y 2016.

1.14.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

La evolución del negocio de la Sociedad, en los términos proyectados en su Plan de Negocio, obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo:

1 En tanto en cuanto la Sociedad tiene un contrato de gestión con una Sociedad Gestora, los ingresos de la SOCIMI dependen de la capacidad de generar negocio por parte de la Gestora.

2 Que la actual crisis económica se agrave y se reduzca la demanda de locales comerciales en las zonas “prime”.

3 Riesgo de no completarse los Compromisos de Inversión.

No obstante, en el apartado 1.20 posterior se enumeran otra serie de riesgos potenciales existentes para el inversor. Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que los mismos podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la compañía y, en última instancia a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

Por todo lo anterior, esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la compañía y con el asesoramiento profesional adecuado.

1.14.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

El Consejo de Administración junto con la Sociedad Aguirre Newman S.A.U, con domicilio en Madrid, calle General Lacy nº 23., y CIF A-78909900, Experto Inmobiliario, han elaborado un plan de Negocio a dos años, el cual ha sido aprobado por el Consejo de Administración el 14 de julio de 2015, como información para posibles inversores, así como el seguimiento del mismo y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado si en las principales variables de dicho plan de negocio se adviertan como probable una desviación superior al 10%, en cuyo caso se constituiría como hecho relevante a efectos de su comunicación al Mercado, tal y como se indica en la Circular 2/2014, en el Anexo I punto 2.14.

1.15 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor

1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores)

Los artículos 19 a 27 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Consejo de Administración. Las principales características del Consejo de Administración se presentan a continuación:

Artículo 19.- Estructura del Órgano y Atribución del Poder de Representación.

La Junta General, sin necesidad de modificar los Estatutos, podrá elegir, haciéndolo constar en escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil, entre los

siguientes sistemas de Órgano de Administración:

- *Un Administrador Único*
- *Varios Administradores solidarios, con un máximo de tres.*
- *Dos Administradores mancomunados.*
- *Un Consejo de Administración.*

La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al Órgano de Administración de conformidad con lo dispuesto en la Ley para cada una de las posibles estructuras de órgano antes previstas.

Artículo 20.- Ámbito del Poder de Representación.

El ámbito del poder de representación del Órgano de Administración se determinará por lo dispuesto en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 21.- Eficacia del Nombramiento, Duración y Prohibiciones.

El nombramiento de los administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación.

Los Administradores ejercerán su cargo por plazo de seis años.

No podrán ser administradores las personas que la Ley 5/2006, de 10 de abril de Regulación de los Conflictos de Intereses de los Miembros del Gobierno y de los Altos cargos de la Administración General del Estado; la Ley 14/95 de 21 de abril de incompatibilidades de altos cargos de la Comunidad de Madrid; el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital; o cualquier otra disposición legal declara incompatibles.

Artículo 22.- Composición del Consejo de Administración.

Si se ha optado por el sistema de Consejo de Administración, éste se compondrá de tres Consejeros como mínimo y de siete como máximo. La fijación del número de Consejeros, dentro de los citados mínimo y máximo, así como la designación de las personas que hayan de ocupar tales cargos, que no habrán de ser necesariamente socios, corresponderá a la Junta General.

Artículo 23.- Presidente y Secretario.

Cuando no lo hubiere hecho la Junta General, el Consejo de Administración elegirá de entre sus miembros un Presidente, y, si lo estima oportuno, uno o varios Vicepresidentes.

En el mismo supuesto nombrará el Secretario, y, si lo cree conveniente, un Vicesecretario, que podrán ser o no miembros del Consejo.

Artículo 24.- Reuniones del Consejo.

El Consejo de Administración se reunirá siempre que lo exija el interés de la Sociedad, en el domicilio social, o en cualquier otro lugar, correspondiendo hacer la convocatoria al Presidente, o al que haga sus veces, bien por propia iniciativa, bien a petición de otro consejero.

Los consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, sí, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria se hará con, al menos, tres días de antelación.

La convocatoria podrá hacerse por cualquier medio de comunicación individual y escrito, que asegure la recepción por los consejeros.

Artículo 25.- Constitución y Votaciones.

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión más de la mitad de sus miembros.

Corresponde al Presidente del Consejo dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la reunión. En caso de empate será decisivo el voto del Presidente.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

El Consejo podrá votar por escrito y sin sesión, cuando ningún Administrador se oponga a este procedimiento.

Artículo 26.- Delegación de Facultades.

El Consejo podrá delegar todas o algunas de sus facultades en uno o varios de sus miembros, con carácter permanente o transitorio, salvo las indelegables por Ley.

La delegación permanente de facultades en uno o varios Consejeros y la designación de los Administradores que hayan de ocupar tales cargos, requerirá para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirá efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. Inscrita la delegación, sus efectos en relación con los actos otorgados desde la fecha de nombramiento se retrotraerán al momento de su celebración.

La delegación para uno o varios actos concretos podrá hacerla el Consejo por mayoría de los asistentes, y producirá efecto desde que se haga.

Artículo 27.- Retribución.

El cargo de Administrador será gratuito.

La composición del Consejo de Administración de CCPR II SOCIMI, a fecha del Documento Informativo, y tras la reunión de la Junta General de accionistas celebrada el 10 de julio de 2015, en la cual se nombran a todos los Consejeros, es la siguiente:

Consejo de Administración	Cargo
Javier Basagoiti Miranda	Presidente y Consejero Delegado
Rafael García –Tapia	Secretario no Consejero
Ejaz Ahmed Hashmi	Consejero
Finmaser Diversificación S.L. (representada por Begoña Serratosa Lujan)	Consejero
Ruxpin 99 S.L. (representada por Carlos Lavilla)	Consejero
AS Inversiones, S.L. (representada por Mirta Giesso Cazenave)	Consejero
Valdefincias, S.L. (representada por José Manuel García Bejines)	Consejero
Marfeco, S.L. (representada por Enrique Martinavarro)	Consejero

1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.

Javier Basagoiti Miranda

Licenciado en Derecho y Master en Dirección Inmobiliaria (MDI) Universidad Politécnica Madrid. Con 28 años de experiencia en el sector inmobiliario en su carrera profesional ha desempeñado diferentes puestos directivos en multinacionales inmobiliarias españolas, habiendo sido responsable de la venta de más de 50.000 viviendas y de la gestión de 100 millones de m2 de suelo para la construcción de más de 100.000 viviendas. Fue Consejero Delegado de Inmobiliaria Bilbao (Grupo BBVA) en la Costa del Sol siendo responsable de la puesta en marcha de La Quinta Golf así como la construcción, promoción y comercialización de más de 600 viviendas en Marbella. Director General de Ferrovial Inmobiliaria en Portugal y máximo responsable del plan estratégico de la compañía que supuso liderar la inversión en suelo para más de 2.000 viviendas y la gestión y comercialización de los activos de terciario de la compañía. Subdirector General de Ferrovial en España, miembro del Comité de Dirección y responsable de los departamentos Comercial e Internacional (Portugal y Chile) comercializando en España más de 10.500 viviendas y gestionando la expansión internacional con la consolidación de Portugal y la implantación de la compañía en Chile. Posteriormente fue Director General de Ferrovial Servicios Inmobiliarios y miembro del Comité de Dirección y de Inversión del Grupo Ferrovial y Director General de Don Piso. De Ferrovial pasa a Centauro Viviendas, empresa de intermediación en suelo, donde se incorpora como socio y donde su actividad principal es el análisis, estudio y asesoramiento de operaciones de compraventa de suelo, interviniendo en la intermediación de más de 1.000.000 de m2 de suelo. Como responsable de la actividad de Consultoría Corporativa fue Vicepresidente de Punto Inmobiliario, Adjunto al Presidente de Grupo Pinar y Consejero de Sodexo Pass España. Antes de incorporarse a Corpfín Capital fue Director General Comercial de Fadesa comercializando más de 10.000 viviendas en 14 países y Director General Operativo para España y Portugal de Martinsa-Fadesa, donde dirigía un equipo de 900 personas y responsable el equipo de gestión de suelo con una cartera de más de 100 millones de m2 de suelo para la promoción de 100.000 viviendas gestionadas en más de 300 ayuntamientos. Actualmente es senior Advisor en KPMG Corporate Finance & Real Estate.

Ejaz Ahmed Hashmi

Ejecutivo Senior de ADIA (Abu Dhabi Investment Authority) durante más de 30 años habiendo participado en más de 200 operaciones. Inversor y gestor de activos inmobiliarios. Miembro

del “Royal Institute of Chartered Surveyors” (RICS) y del “Chartered Institute of Management Accounting” (CIMA), ambos en el Reino Unido.

Begoña Serratosa Lujan – Representante de Finmaser Diversificación, S.L.

Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Valencia. En la actualidad ocupa el cargo de Directora ejecutiva del Grupo Finmaser.

Carlos Lavilla Rovira – Representante de Ruxpin 99, S.L.

Licenciado en Derecho y en Ciencias Económicas (ICADE – Madrid promoción del 87). Inició su carrera en Citibank N.A., para pasar posteriormente a Société Générale Sucursal en España, entidad de la que fue Director de Financiaciones Estructuradas y Sindicaciones antes de ser nombrado Director General Adjunto. Entre el año 2001 y 2004, Carlos Lavilla fue Subdirector General responsable del Control de Gestión del grupo Telefónica, en donde desempeñó también otros puestos de responsabilidad. En 2004 fue elegido socio de Corpfín Capital Asesores y en la actualidad desempeña el cargo de Managing Partner. En 2014, fue Presidente de la Asociación Española de Entidades de Capital Riesgo (ASCRI)

Mirta Giesso Cazenave – Representante de AS Inversiones, S.L.

Ejecutiva del sector textil en Argentina. Representante de AS INVERSIONES, S.L. En el Consejo de Administración de PROSEGUR, S.A. desde 2000.

Jose Manuel García Bejines – Representante de Valdefincias, S.L.

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla – 1995 y Máster MBA por el Instituto Internacional de San Telmo – 2007. En la actualidad ocupa el cargo de Director General Económico Financiero del Grupo Valdefincias, S.L.

Enrique Martinavarro Ferrer – Representante de Marfeco, S.L.

Licenciado en Derecho por la Universidad de Valencia y Máster MBA por el Instituto Internacional de San Telmo – 1992. En la actualidad ocupa el cargo de Director General del Grupo MARTINAVARRO.

Rafael García – Tapia

Licenciado en Derecho (Universidad de Navarra). Trabajó como abogado en Garrigues durante seis (6) años en el área mercantil donde estuvo involucrado en las transacciones relevantes de fusiones y adquisiciones y ofertas de reestructuración de empresas, due diligence y asesoramiento empresarial general. Se incorporó al Departamento Legal de Patentes Talgo, S.A. (# 1 fabricante de trenes español) involucrado en labores de desarrollo corporativo, relaciones con los socios, etc., en el momento cumbre de los "trenes de alta velocidad" en España, lo que significó un contacto muy cercano con la Administración Pública.

Posteriormente, se incorporó a Ferrovial en el Departamento de Asesoría Jurídica Internacional y Desarrollo Corporativo, donde participó en proyectos internacionales como "Trans Texas Corridor" o "Indiana Toll Road". Antes de unirse a Corpfin Capital Real Estate en 2009 fue Director General de Losan Hotels, sociedad gestora de fondos de inversión especializados en la inversión hotelera. Fue el responsable de desarrollo corporativo, responsable legal y Director de Inversión gestionando un equipo de 10 personas, completando proyectos de compraventa y financiación en EEUU, Italia, Reino Unido, Suiza y Alemania. Además se vio involucrado en el diseño y estructuración de vehículos de inversión.

1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

De conformidad con el artículo 27 de los Estatutos Sociales de CCPR II SOCIMI, S.A. el cargo de Administrador será gratuito.

Artículo 27.- Retribución.

El cargo de Administrador será gratuito.

Asimismo, no existen cláusulas de blindaje o garantía para administradores y altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad no cuenta con ningún empleado directo. El Vehículo de Inversión, a través del cual se realizan las inversiones en la Sociedad, cuenta con una empleada, que realizará tareas de administración para CCPR ASSETS SOCIMI CCPR II SOCIMI y CCPR III SOCIMI.

1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital

El Emisor cuenta a la fecha del presente Documento Informativo con 30 accionistas. La relación completa de los accionistas de CCPR II SOCIMI puede encontrarse en el punto 1.4.3 del presente documento.

A la fecha de este Documento Informativo los accionistas de la Sociedad que ostentan una participación superior al 5% del capital social de la Sociedad son:

ACCIONISTAS	nº de acciones	%
Finmaser Diversificación S.L.	6.493.022	44,613%
Valdefincias S.L.U.	1.205.000	8,280%
Corpfin Capital Real Estate Partners Inversiones II S.L.	1.035.727	7,117%
Marfeco S.L.	795.300	5,464%
AS Inversiones S.L	735.394	5,053%
Femase Prime Retail S.L.	735.394	5,053%
Cerro de los Gamos S.L.	735.394	5,053%
	11.735.231	80,633%

Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto y no existen acciones privilegiadas.

1.18 Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo 3 de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas: "... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros

instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;..."

Se consideraran significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad.

	2013	2014
Cifra de Negocio	-	-
Fondos Propios	5.977.090 €	9.812.031 €
1% Cifra de Negocio	-	-
1% Fondos Propios	59.771 €	98.120 €

1.18.2 Operaciones realizadas con accionistas significativos

No aplica

1.18.3 Operaciones realizadas con administradores y directivos

No aplica

1.18.4 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del mismo grupo

No aplica

1.19 Información Financiera del Emisor

1.19.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios.

La información financiera incluida en este apartado 1.19 se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales abreviadas auditadas de la Sociedad para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 (en adelante, "Cuentas Anuales") así como los estados financieros abreviados intermedios y que han sido objeto de revisión limitada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015, ambos preparados de acuerdo con la legislación vigente y normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporados a éste mediante Real Decreto 1159/2010. También se hace referencia a las cuentas anuales abreviadas auditadas del Vehículo de Inversión para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 que se reflejan en el punto 1.13 anterior

Las Cuentas Anuales abreviadas han sido preparados por los administradores de CCPR II SOCIMI con el propósito de que se incluyan en el presente Documento Informativo para satisfacer los requisitos de información financiera establecidos en la Circular 2/2014 del MAB.

Las Cuentas Anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad vigentes, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Tal y como se establece en el apartado 1.2 anterior, Deloitte S.L. fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios de 2014, 2015 y 2016. Además ha sido contratado de forma expresa a los efectos de llevar a cabo una revisión limitada de los estados financieros abreviados intermedios de la Sociedad a 30 de junio 2015, así como, el informe de auditoría de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013.

Con fecha 27 de septiembre de 2013 la Junta General de Accionistas de la sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMIs

Con fecha 30 de septiembre de 2013 la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades aplicable a las SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009 (tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior de este Documento Informativo).

La Sociedad ha elaborado las Cuentas Anuales abreviadas y los estados financieros abreviados intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

1.19.1.1 Balance Abreviado.

A continuación se presenta el balance abreviado de la Sociedad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, el 31 de diciembre de 2014 y los estados financieros abreviados intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015.

A) ACTIVO NO CORRIENTE Y CORRIENTE

ACTIVO CCPR II SOCIMI	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	10.190.700	9.832.998	9.834.998
Inmovilizado Intangible			2.000
Aplicaciones Informáticas			2.000
Inversiones Inmobiliarias	10.190.700	-	
Construcciones	10.190.700	-	
Inversiones empresas Grupo y asoc. a l/p	-	9.832.998	9.832.998
Instrumentos de patrimonio	-	9.832.998	9.832.998
ACTIVO CORRIENTE	2.221.885	668.105	3.508.709
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	324.960	-	20.321

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
CCPR II SOCIMI, S.A.
Septiembre 2015

Otros créditos con las Admin. Públicas	323.899	-	20.321
Deudores	-	-	
Anticipos a proveedores	1.061	-	
Inversiones empresas Grupo y asoci. a c/p	14.400	-	944.273
Créditos a empresas			688.819
Otros activos financieros	14.400	-	
Dividendo a cobrar			255.454
Periodificaciones a c/p	150.000	-	
Efectivo y otros activ. Líquidos equivalentes	1.732.525	668.105	2.544.115
Tesorería	1.732.525	668.105	2.544.115
TOTAL ACTIVO	12.412.585	10.501.103	13.343.707

Fuente Deloitte

Inversiones en empresas grupo y asociadas a largo plazo.

De acuerdo con la información suministrada en las cuentas anuales auditadas por Deloitte a 31 de diciembre de 2014 y en los estados financieros intermedios revisados a 30 de junio de 2015, la partida del activo correspondiente a Instrumentos de Patrimonio que asciende a 9.832.998 € corresponde, en ambos periodos, al Valor Neto Contable del 60% que la Sociedad tiene en CCPR ASSETS SOCIMI.

Inversiones en empresas grupo y asociadas a corto plazo.

El epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo – Créditos a empresas” recoge, durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015, principalmente, un importe de 596.156 euros en concepto de cesiones de tesorería para las operaciones de la sociedad participada CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L., que no devenga ningún tipo de interés y se espera su suscripción como aportación de socios durante los próximos meses.

Asimismo, durante el ejercicio 2014 la Sociedad registraba una cuenta corriente con la sociedad participada CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L., por importe de 92.663 euros, con motivo de los importes pagados por la Sociedad en nombre de su participada derivado del traspaso de rama de actividad según el proyecto de segregación anteriormente descrito.

Por lo tanto, el importe de la partida de “créditos a empresas” asciende a 30 de junio de 2015 a $596.156 \text{ €} + 92.663 \text{ €} = 688.819 \text{ €}$

Por último, dicho epígrafe recoge igualmente los dividendos pendientes de cobro aprobados por la sociedad dependiente CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L., por importe de 255.454 euros a 30 de junio de 2015.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

El saldo de esta cuenta para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 asciende a 2.544.115 € y para el ejercicio 2014, asciende a 668.105 €.

B) PATRIMONIO NETO Y PASIVO

PATRIMONIO NETO Y PASIVO CCPR II SOCIMI	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
PATRIMONIO NETO	5.977.090	9.812.031	13.292.926
FONDOS PROPIOS	5.977.090	9.812.031	13.292.926
Capital	6.900.000	11.100.000	14.553.965
Reservas	-2.308	-8.582	-8.582
Otras aportaciones de Socios	-	0	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-920.602	-1.279.387
Remanente	-	-358.785	
Resultado del Ejercicio	-920.602	0	26.930
Resultados Pendientes de Distribución			
PASIVO NO CORRIENTE	5.063.267	-	-
Deudas a largo plazo	5.063.267	-	-
Deudas con entidades de Crédito	5.063.267	-	-
PASIVO CORRIENTE	1.372.228	689.072	50.781
Provisiones a Corto Plazo	810.000	-	-
Deudas a corto Plazo	156.171	499.765	93
Deudas con entidades de crédito	107.671	499.765	
Otros pasivos financieros	48.500	-	93
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	375.862	154.706	-
Acreedores comerc. Y otras ctas. A pagar	30.195	34.601	50.688

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
CCPR II SOCIMI, S.A.
Septiembre 2015

Acreeedores Varios	4.913	34.601	49.539
Proveedores, empresas del grupo	21.764	-	-
Otras deudas con las Admin. Públicas	3.518	-	1.149
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.412.585	10.501.103	13.343.707

Fuente Deloitte

Patrimonio Neto

A 30 de junio de 2015 el capital social de la Sociedad ascendía a 14.553.965 euros, representado por 14.553.965 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2014, el capital social de la Sociedad ascendía a 11.100.000 €, tras la ampliación de capital de fecha de 28 de mayo de 2015 (ver punto 1.4.3. por importe de 3.453.965, hace que en el momento de la incorporación al MAB, el capital social de CCPR II SOCIMI ascienda a 14.553.965 €.

Deudas a corto plazo

Con fecha 23 de mayo de 2014 la Sociedad firmó un contrato de préstamo por importe de 500.000 euros para la financiación del pago del IVA por la compraventa de inmuebles que fueron traspasados en el ejercicio 2014 a la sociedad participada CCPR ASSETS SOCIMI como parte del proyecto de segregación. La Sociedad ha registrado como menos valor del préstamo un importe de 235 euros en concepto de gastos de formalización de deudas. El tipo de interés de dicho préstamo está referenciado a un tipo de mercado más un diferencial.

Por lo que se puede apreciar en el balance que $500.000 - 235 = 499.765\text{€}$

Dicho préstamo tuvo un vencimiento a 20 de junio de 2015 y está totalmente amortizado, tal y como podemos observar en los estados financieros a 30 de junio de 2015.

Por otra parte, el saldo registrado en este epígrafe, por importe de 93 €, al 30 de junio de 2015, corresponde con una cuenta corriente mantenida con uno de los accionistas de la Sociedad.

1.19.1.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias CCPR II SOCIMI	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
OPERACIONES CONTINUADAS	-	-	-
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	-	255.454
Ingresos de participaciones en instrumentos de Patrimonio	-	-	255.454
Otros ingresos de explotación	9.013	-	-
Ingresos accesorios	9.013	-	-

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
CCPR II SOCIMI, S.A.
Septiembre 2015

Gastos de Personal	-3.913	-	-
Sueldos, salarios y asimilados	-3.913	-	-
Otros gastos de explotación	-196.049	-348.957	-219.273
Servicios exteriores	-196.049	-348.957	-219.273
Amortización del Inmovilizado	-4.805	-	-
Deterioro y Rtdos por enajenación de inmo.	-683.659	-	-
Deterioro y pérdidas	-683.659	-	-
Otros Resultados	150	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-879.263	-348.957	36.181
Ingresos financieros	-	-	33
Gastos financieros	-41.339	-9.828	-9.284
Por deudas con terceros	-41.339	-9.828	-9.284
RESULTADO FINANCIERO	-41.339	-9.828	-9.251
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-920.602	-358.785	26.930
Impuesto de Sociedades	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-920.602	-358.785	26.930

A) INGRESOS Y GASTOS

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

Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

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

Otros gastos de explotación

En los gastos de explotación están incluidas las comisiones de inversión y gestión facturadas por la Sociedad Gestora CCREP.

1.19.2 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informara de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Los Administradores formularon las cuentas anuales del ejercicio 2013 con fecha 31 de marzo de 2014 y puesto que el informe de auditoría se ha realizado a fecha 8 septiembre de 2015, el informe recoge las salvedades que a continuación se transcribe literalmente, habiendo sido todas ellas solventadas a fecha del presente documento.

Con posterioridad a esa fecha han ocurrido los siguientes acontecimientos significativos ocurridos desde el 31 de diciembre de 2013 hasta la fecha del presente informe de auditoría, que deberían estar revelados en hechos posteriores de la memoria:

- *Con fecha 19 de diciembre de 2014 la Junta General Universal de la Sociedad aprobó la modificación de la denominación social de la misma, pasando a denominarse Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.*

- *Con fechas 24 de abril de 2014, 11 de junio de 2014 y 27 de mayo de 2015 se aprobaron sendas ampliaciones de capital de la Sociedad, por un importe conjunto de 7.653.965 euros, mediante la emisión de 7.653.965 acciones de 1 euro de valor nominal, encontrándose actualmente totalmente suscritas y desembolsadas.*

- *Con fecha 19 de diciembre de 2014 se produjo una segregación de rama de actividad de la Sociedad correspondiente al negocio de adquisición, desarrollo, promoción y arrendamiento de locales de negocio en España, elevada a público el 30 de diciembre de 2014 y con efectos contables desde el 1 de enero de 2014, y su traspaso en bloque por sucesión universal a la entidad "Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.", con atribución a la Sociedad de la totalidad de las participaciones sociales creadas en virtud del aumento de capital social de dicha entidad participada como contravalor de la unidad económica segregada y transmitida. Una vez ejecutada dicha operación, el coste de la participación que la Sociedad mantiene en la mencionada entidad, correspondiente al 60% de su capital, ascendió a 9.832.998 euros.*

- *A la fecha actual la Sociedad se encuentra en proceso de admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), esperando los administradores de la Sociedad que dicho proceso concluya con anterioridad al 30 de septiembre de 2015, fecha límite para el cumplimiento del requisito de cotización establecido 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 de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).*

- Con fecha 10 de julio de 2015 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la modificación de su órgano de administración, pasando de un sistema de dos administradores solidarios a un Consejo de Administración formado por 7 miembros.

Ninguno de los hechos anteriormente indicados supone impacto alguno en las cifras expresadas en el balance abreviado al 31 de diciembre de 2013, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas o en el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, si bien supone una omisión de información en la memoria abreviada.

En la opinión del Auditor, excepto por los efectos de los hechos descritos anteriormente, las cuentas anuales abreviadas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de CCPR II SOCIMI al 31 de diciembre de 2013, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

1.19.3 Descripción de la política de dividendos

La Sociedad no ha llevado a cabo hasta la fecha en ninguno de los ejercicios, pago alguno en concepto de dividendos. El Emisor se obliga a cumplir con la nueva política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMI.

En relación con lo anterior, el artículo 29 de los Estatutos establece lo siguiente:

Artículo 29º.- Distribución de dividendos

- 1. El órgano de administración, dentro del plazo legal, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado.*
- 2. Las cuentas anuales y, cuando proceda, el informe de gestión, serán objeto de las verificaciones legalmente establecidas, siendo posteriormente sometidos a la aprobación de la Junta General de accionistas que decidirá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.*
- 3. La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan*

desembolsado, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

4. El órgano de administración o la Junta General podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.”

1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre la sociedad.

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor o sus proyecciones expuestas en los apartados precedentes.

1.20 Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de CCPR II SOCIMI, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de CCPR II SOCIMI.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Si alguno de los siguientes factores de riesgo o incertidumbres llegase a convertirse en hechos reales, el negocio, la situación financiera, los resultados operativos o los flujos de efectivo podrían verse afectados negativamente. En tales circunstancias, el precio de negociación de las acciones de la Sociedad podría disminuir y los inversores podrían perder todo o parte de su inversión.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

1.20.1 Riesgos vinculados a la actividad del Emisor

La estructura operativa que tiene la Sociedad de materializar las inversiones mediante el Vehículo de Inversión CCPR ASSETS SOCIMI, junto con que las decisiones de inversión son a través de un Comité de Inversión y que la delegación de importantes decisiones de inversión y gestión se transfieren a la Sociedad Gestora, hace necesario por parte de un posible inversor entender y evaluar adecuadamente los posibles riesgo relativos a cómo, quién, y en dónde se toman las decisiones, ya que estas pueden afectar a la evolución de la sociedad.

Riesgos vinculados a las Inversiones realizadas a través un vehículo de inversión.

La actividad del Emisor se articula, tal y como ya se ha explicado, preferentemente, a través de la participación que ostenta de un 60% en una sociedad utilizada como Vehículo de Inversión, (CCPR ASSETS SOCIMI) a través de la cual invierte en locales comerciales “prime”. El restante 40% de CCPR ASSETS SOCIMI corresponde a CCPR III SOCIMI con la que CCPR II SOCIMI comparte actividad y política de inversión. Por lo tanto, ha de tenerse en cuenta que uno de los riesgos en que puede incurrir la Sociedad en relación con la rentabilidad final y la liquidez disponible, es que estas va a depender de las obtenidas por dicho vehículo de inversión y por los dividendos que este reparta en aplicación de la normativa vigente.

Riesgos relativos a la Política de decisiones de inversiones.

La Sociedad, tal y como está definida, no va a contar ni cuenta con un equipo de gestión y administración interno autónomo especializado de la toma de decisiones de inversión, gestión y posible venta de inmuebles, objeto de su actividad principal. A tal efecto estas decisiones han decidido articularse mediante la delegación y aceptación plena, excepto limitadas situaciones, de las decisiones tomadas por un Comité de Inversión constituido al efecto en la Sociedad y en el que participa la Sociedad Gestora. No obstante lo anterior, dichas decisiones se van a tomar siempre sobre las propuestas de la Sociedad Gestora, a la cual se le han delegado plenamente dichas funciones de proponer y gestionar los activos objeto de posibles inversiones del vehículo de inversión, y por ende, de la sociedad. Es por tanto importante entender y evaluar que pueden existir:

- Riesgos a nivel del Comité de Inversión: si bien cómo se explica en el Punto 1.6.4 el funcionamiento de dicho Comité de Inversión está articulado para un correcto funcionamiento y cumplimiento de los objetivos marcados por la Sociedad, se debería tener en cuenta que, bajo determinadas circunstancias, las decisiones tomadas en dicho Comité de Inversión pudieran afectar, de forma directa o indirecta, negativamente a la valoración, rentabilidad o liquidez del vehículo de inversión y por tanto de la Sociedad.

- Riesgos a nivel de la delegación en la Sociedad Gestora : Las funciones y responsabilidades delegadas en la Sociedad Gestora , expuestas con detalle en el punto 1.6.0., afectan directamente a la posible rentabilidad, valoración y liquidez de la Sociedad, por lo que cualquier decisión tomada o propuesta por esta, o bien por la alteración sustancial de la situación que goza en el momento actual dicha gestora, pudiera afectar directamente a la Sociedad. Entre estas situaciones anómalas pudieran darse (i) un cambio en el equipo ejecutivo o ejecutivos claves que toman las decisiones y gestiona las inversiones, (ii) un cambio en el accionariado de la misma que pudiera afectar a las responsabilidades asumidas o incluso (iii) la declaración concursal o la propia disolución o desaparición de la Sociedad Gestora, y (iv) incumplimiento sustancial y reiterado de las obligaciones de gestión y administración delegadas.

No obstante lo anterior, y con el objeto de minimizar la mayoría de las situaciones y riesgos expuestos que pudieran perjudicar a las gestionadas y por tanto a sus accionistas, el propio contrato de gestión entre la Sociedad Gestora, CCPR ASSETS SOCIMI y CCPR II SOCIMI establece una serie de cláusulas que permiten la cancelación automática del contrato y el cese de la Sociedad Gestora, en el caso de que alguno de los mismo pudiera llegar a producirse.

Riesgo de Consejeros / ejecutivos vinculados entre las CCPR II SOCIMI y CCPR ASSETS SOCIMI.

D. Rafael García-Tapia, y D. Javier Basagoiti, son simultáneamente accionistas y miembros del Consejo de Administración y con máximas responsabilidades de gestión en la Sociedad, en el Vehículo de Inversión y la Sociedad Gestora. Por tanto cabe entender que la participación de ambos ejecutivos / accionistas en ambas sociedades y gestora, está encaminada entre otros objetivos a (i) mostrar el compromiso de ambos ejecutivos / accionistas en el proyecto de la Sociedad, (ii) alinear objetivos y (iii) evitar, en la medida de los posible, situaciones de posible conflicto de intereses, no existiendo en la actualidad ningún mecanismo o regulación estatutaria para subsanar los posibles conflictos de interés que pudieran producirse.

No obstante lo anterior, dado que una parte de su remuneración o posibles ingresos están o pudieran estar vinculados con la rentabilidad o determinadas variables de cada una de estas sociedades, pudiera darse el caso que, de forma directa o indirecta, voluntaria o involuntaria, pudieran tomar decisiones en la propia Sociedad o alguna de las que actúan como representantes que pudiera afectar negativamente a los intereses de la Sociedad, llegando el caso de que les pudieran afectar positivamente a ellos mismo a nivel personal y en detrimento de la propia Sociedad.

Suele ser habitual en este tipo de estructura en la que se delegan partes sustanciales de las funciones y responsabilidades a terceras partes, que determinados ejecutivos o accionistas de las empresas contratadas en este caso de la Sociedad Gestora, participen accionarialmente, y a título personal o societario directo, en el capital de sociedades gestionadas, en este caso en

CCPR II SOCIMI. Este compromiso patrimonial, denominado co-inversión, permite establecer a priori, con independencia de otros acuerdos y cláusulas específicas de gestión y remuneración que lo refuercen, una alineación entre los intereses de ambas partes, gestores y gestionados, y evitar en lo posible la toma de decisiones que pudiera favorecer a unos y perjudicar a otros.

Riesgo de consejero vinculado entre las CCPR II SOCIMI, CCPR III SOCIMI y CCPR ASSETS SOCIMI y accionista de la Gestora CCREP.

D. Javier Basagoiti además de pertenecer a los consejos de Administración de CCPR II SOCIMI, CCPR III SOCIMI y CCPR ASSETS SOCIMI, es accionista de la Gestora CCREP a través de la participación en la misma con Katal Iniciativas Empresariales S.L., la cual representa a nivel de Consejero en dicha Gestora. Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en la contratante (CCPR ASSETS SOCIMI) y de las accionistas de esta última CCPR II SOCIMI y CCPR III SOCIMI pudiera dar lugar a situaciones en las que de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Javier Basagoiti pudiera afectar directa o indirectamente a los intereses de la Sociedad, llegando a poder producirse un beneficio personal en detrimento de la Sociedad.

La Inversión en locales comerciales “prime” está sujeta a riesgos específicos propios de esta clase de activos.

Las inversiones del Vehículo de Inversión están preferentemente concentradas en el mercado de locales comerciales español y por lo tanto la Sociedad tiene una mayor exposición a los factores propios de este sector como pueden ser entre otros: factores económicos y otros que pueden afectar a dicho sector.

La demanda de espacio comercial minorista está estrechamente ligada a la situación económica general, y por tanto a los niveles de empleo y consumo, así como a la demanda de propiedades residenciales en áreas adyacentes. Además el sector minorista, que tiene exceso de oferta en estos momentos, se enfrenta en la actualidad a la competencia de las grandes superficies comerciales, así como a una competencia considerable del comercio electrónico y del comercio minorista a través de internet, de forma que los hábitos de compra de los consumidores se orienta cada vez más a la adquisición de artículos vía Internet, ejerciendo una presión a la baja en los ingresos del comercio minorista tradicional. Estos factores podrían tener un efecto desfavorable en la demanda de locales comerciales en general, y por lo tanto, en la capacidad de CCPR ASSETS SOCIMI para atraer inquilinos para sus locales, lo que podría obligar a esta sociedad a aceptar alquileres más bajos para ocupar estos espacios.

Los requisitos de inversión de CCPR ASSETS SOCIMI altamente específicos, al poner el foco exclusivamente en locales comerciales “prime”, lo que limita su área de actuación a las principales y más consolidadas calles comerciales de las principales ciudades de España. Por esta razón, puede existir competencia a la hora de identificar y acometer las inversiones en el

mercado inmobiliario en esta clase de activos. Entre los principales competidores de CCPR ASSETS SOCIMI se incluyen promotores inmobiliarios con un conocimiento profundo de los mercados locales y otras sociedades similares especializadas en inversión inmobiliaria así como los principales rótulos comerciales que desarrollen una estrategia de expansión propia. Además la competencia en el mercado inmobiliario puede variar en el futuro, no sólo aumentando el número de participantes sino también incrementándose su capacidad de inversión.

Los diferentes tipos de inversores inmobiliarios y los que pudieran surgir en el futuro pudieran competir con CCPR ASSETS SOCIMI por las mismas clases de activos. Además alguno de estos competidores pueden tener mayores recursos financieros, técnicos y comerciales, de forma que ésta no pueda competir con éxito; o pueden tener mayores niveles de tolerancia al riesgo, con lo que estarían dispuestos a acometer una variedad más amplia de inversiones sobre una base de coste diferente y/o establecer una red de contactos y relaciones más amplia y/o mejor que CCPR ASSETS SOCIMI.

Retrasos a la hora de invertir

A la hora de formar su cartera de activos, CCPR ASSETS SOCIMI puede enfrentarse a retrasos e imprevistos (en localizar inmuebles adecuados, en llevar a cabo los análisis de inversión previos, en negociar contratos de compra aceptables, etc.). Por otra parte, las licencias o autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de CCPR ASSETS SOCIMI debido a cambios en la normativa vigente o actualizaciones de las mismas, pueden ser denegadas, derogadas o, en su caso concedidas solo bajo términos más gravosos de los esperados, lo que puede hacer que una determinada inversión no avance según el calendario estimado o, llegado el caso, que la Sociedad incurra en retrasos y/o sobrecostes significativos relacionados con la operación.

Riesgo de no cumplimiento de los compromisos de inversión

En relación con los compromisos de inversión reflejados en el punto 1.4.2 de cada uno de los accionistas de la Sociedad, podría darse el caso, de que en el momento en que la compañía, a través de los procedimientos de inversión establecidos, tuviera una oportunidad de inversión, para lo cual reclamaría todo o parte del capital comprometido pendiente de cada uno de los accionistas, pudiéndose dar el caso de que alguno/algunos de los inversores pudieran no hacer frente a la misma, ni en el tiempo y/o ni en las cantidades inicialmente previstas. Esta situación podría poner en riesgo las inversiones y por tanto las rentabilidades y objetivos de la compañía con respecto a los planes establecidos.

Evolución negativa del mercado

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir, directa o indirectamente, en activos inmobiliarios en España.

En este sentido, los mercados inmobiliarios suelen ser de naturaleza cíclica, por lo que se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto. El valor de la propiedad inmobiliaria en España empezó a registrar un acusado descenso en 2007/2008 como consecuencia de la recesión económica, la crisis crediticia y la reducida confianza en los mercados financieros mundiales motivada por la insolvencia, o situación cercana a la insolvencia, de una serie de instituciones mundiales. En el momento de emitir el presente DIM no existe ninguna seguridad de que se esté produciendo una recuperación de los activos inmobiliarios españoles, ni de que de producirse, está sea sostenible en el tiempo.

Además de por la coyuntura económica general, el mercado inmobiliario español y los precios vigentes de alquiler también pueden verse afectados por factores tales como un exceso de oferta o una caída de demanda general de propiedades en alquiler, reducciones en las necesidades de reglamentos gubernamentales, tanto nacionales como internacionales. Todos estos factores son ajenos al control de la Sociedad, pudiendo hacer que los inversores se replanteen el atractivo de adquirir bienes inmuebles.

Estos y otros factores también podrían tener un efecto sustancial en la capacidad de la Gestora de la Sociedad (CCREP) tanto para mantener los niveles de ocupación de los inmuebles de CCPR ASSETS SOCIMI como para incrementar la renta de los mismos a largo plazo. En particular, la no renovación de arrendamientos o la resolución anticipada por parte de arrendatarios importantes en la cartera inmobiliaria, podría tener una repercusión significativa desfavorable en los ingresos netos de la Sociedad.

Por último, cualquier deterioro en el mercado inmobiliario español, por cualquier motivo, podría dar lugar a descensos en el nivel de las rentas de alquiler de CCPR ASSETS SOCIMI, así como en las tasas de ocupación de los inmuebles, en los valores contables de los activos inmobiliarios de CCPR ASSETS SOCIMI y en el valor al que ésta podría enajenar dichos activos.

Cambios sustanciales en las leyes

La actividad de CCPR ASSETS SOCIMI de la que CCPR II SOCIMI tiene el 60%, está sometida a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se apliquen, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad modificar sus planes, proyecciones o

incluso inmuebles, y por tanto asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos relativos a la estructura de financiación

A fecha del presente Documento Informativo CCPR II SOCIMI, tiene una deuda financiera que asciende a un total de 499.765 €, tal y como se ha explicado en el punto 1.19.

En el caso de que la Sociedad no disponga de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, la Sociedad puede verse obligada a reestructurar o refinanciar su deuda. No se puede asegurar que dicha refinanciación, incluyendo la obtención de quitas por parte de las entidades prestatarias, pueda efectuarse en términos razonables de mercado.

Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI

Con fecha 27 de septiembre de 2013 la Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial previsto para SOCIMI, mediante la presentación el 30 de septiembre de 2013 de la preceptiva comunicación ante la Agencia Tributaria, por lo que dicho régimen se aplica a la Sociedad a partir del ejercicio 2013 en adelante. La aplicación de dicho régimen fiscal especial está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 recientemente modificada por la Ley 16/2012 (tal y como han quedado descritos en el apartado 1.6.3 anterior). Tal y como se describe en el mismo punto 1.6.3., la falta de cumplimiento de alguno de dichos requisitos haría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, 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 periodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes. La pérdida de dicho régimen fiscal de SOCIMI afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo o la valoración de la Sociedad.

Supuestos puntuales de tributación superior al 0%

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

1.20.2. Riesgos de retención de personal clave

No es previsible, salvo por circunstancias de su eventual deceso, que Don Rafael-Fernando García-Tapia Gonzalez-Camino y Don Francisco Javier Basagoiti Miranda dejen de participar activamente como promotores, impulsores y principales ejecutivos de la Sociedad.

Respecto de los riesgos personales a tener en cuenta de ambos, de sus funciones y de sus responsabilidades, de forma individual y/o conjunta se debería tener en cuenta que los posibles riesgos en que incurre la Sociedad ante un posible cese de sus actividades, aunque sea temporal, se deben entre otros conceptos (i) al alto conocimiento que tienen ambos de la estructura creada, (ii) de las responsabilidades propias, asumidas y/o delegadas en las distintas sociedades y (iii) de los conocimientos que tienen sobre la actividad propia de la sociedad y del mercado en donde esta actúa, por lo que su salida de la sociedad, que en principio no está previsto, por cese, por cambio de trabajo o incluso deceso de uno o de ambos, pudiera afectar negativamente a la evolución del negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

1.20.3. Riesgos asociados a las acciones de la compañía

Valoración de las acciones de la Sociedad

De conformidad con lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, Aguirre Newman, empresa dedicada al análisis y valoración del mercado inmobiliario, ha valorado la totalidad de las acciones de la Sociedad a 30 de abril de 2015 con una revisión a 30 de junio de 2015 en un rango de entre veintidós millones novecientos mil euros (22.900.000 €) y veinticuatro millones cuatrocientos mil euros (24.400.000 €). Con todo, esta valoración se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar así como en las proyecciones financieras de la Sociedad consideradas por Aguirre Newman en su informe para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2015, 2016, 2017, 2018, y 2019. Por tanto, dicha valoración no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender sus activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones de la Sociedad podrían venderse en el MAB.

Aportaciones no dinerarias de CCPR II SOCIMI a CCPR ASSETS SOCIMI

La Operación de Segregación de la Unidad Económica de CCPR II SOCIMI a CCPR ASSETS SOCIMI explicada en el punto 1.4.2 anterior, fue realizada sin ninguna valoración pericial.

La ley de Sociedades de Capital establece un régimen de responsabilidad solidaria de la realidad y valoración de las aportaciones no dinerarias a sociedades limitadas por un plazo de 5 años a contar desde el momento en que se hubiera realizado la aportación.

En consecuencia, la adquisición por parte de CCPR II SOCIMI de las participaciones de CCPR ASSETS SOCIMI desembolsadas mediante aportaciones no dinerarias podría implicar la responsabilidad de dicha Sociedad por la realidad y valoración de dichas aportaciones.

Mercado para las acciones y volatilidad de los mercados

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos ejercicios. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

Recomendaciones de buen gobierno

La Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado") ni tampoco dispone de reglamentos específicos para regular el funcionamiento de su Junta General y de su Consejo de Administración. Esta situación no facilita ni la transparencia ni la información de potenciales inversores que puedan estar interesados en formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad.

2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones

Por delegación de la Junta de Accionistas celebrada con fecha 10 de julio de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 14 de julio de 2015 acordó solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones, representativas de su capital social, en el segmento MAB-SOCIMI.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de catorce millones, quinientos cincuenta y tres mil novecientos sesenta y cinco euros (14.553.965,00 €), representado y dividido en catorce millones, quinientos cincuenta y tres mil novecientos sesenta y cinco acciones (14.553.965), de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 14.553.965, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones de la Sociedad son nominativas, ordinarias y pertenecientes a una misma clase y serie y se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta.

En el apartado 1.4.3 anterior de este Documento Informativo se incluye una descripción de la evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, relativas a la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2 Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado

De acuerdo con las Circulares 2/2013 y 2/2014 punto 3 “requisitos de difusión”, para la incorporación al MAB de las acciones de la Sociedad, será preciso que sea titularidad de accionistas con un porcentaje inferior al 5% del capital social de la compañía, un número de acciones que, como mínimo corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- a) Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
- b) 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

En el cómputo anterior, se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para realizar esa función.

Los accionistas con un porcentaje de participación menor del 5% capital social de la Sociedad en el momento de incorporación al MAB son:

ACCIONISTAS	nº de acciones	%
Alom Kassem Zanzur	482.000	3,312%
Maria Angeles Ruiz Revuelta	482.000	3,312%
BPA Soluciones Tecnológicas Avanzadas S.L.	245.131	1,684%
Vicente Simó Sendra	147.078	1,011%
María Elena Pato-Castel Tadeo	147.010	1,010%

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
CCPR II SOCIMI, S.A.
Septiembre 2015

Ejaz Ahmed Hasmi	120.500	0,828%
Marina Herbello Figueroa	120.500	0,828%
Maktoom Saeed Salem Balabed	120.500	0,828%
Javier Calvet Sancho	98.052	0,674%
Enrique Grasset Gímenez-Arnau	98.052	0,674%
Julian López Olaso	96.400	0,662%
Patrifu S.L.	73.539	0,505%
Patri 46 S.L.	49.026	0,337%
Juan Ferrus Soler	49.026	0,337%
Julio García Candela	49.026	0,337%
Petra López Martinez	49.026	0,337%
Elecber FTV S.L.	49.026	0,337%
Vicente Soriano	48.200	0,331%
Maria José Piquer Marques	48.200	0,331%
María José Valiente Pérez	36.769	0,253%
Pablo Álvarez Rendueles	11.086	0,076%
Mithril Invest S.L.	11.086	0,076%
TOTAL	2.631.233	18,079%

En este sentido, en el momento de la incorporación al MAB, la Sociedad tiene distribuido entre 22 accionistas con un porcentaje inferior al 5%, 2.631.233 acciones cuyo valor asciende a 4.209.972,80 € del valor de la Sociedad según el precio de referencia.. En consecuencia, se cumplen los requisitos mínimos de difusión establecidos en la referida Circular.

2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de CCPR II SOCIMI es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

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

Todas las acciones de la Sociedad son nominativas y pertenecientes a una misma clase y serie y se encuentran totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas.

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Derecho a percibir dividendos: Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos.

Derecho de asistencia y voto: Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Derecho de suscripción preferente: Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Así mismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

Derecho de Información: Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedad de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derecho que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

Artículo 6º.- Representación de las acciones

- 1. Las acciones tendrán el carácter de nominativas y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.*
- 2. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la*

titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.

3. Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.

4. En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que acredite tal condición de fiduciario.”

2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Las acciones de la Sociedad no están estatutariamente sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, tal y como se desprende del artículo séptimo de los Estatutos Sociales de la Sociedad, cuyo texto se transcribe a continuación:

Artículo 7º.- Transmisión de las acciones

Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismo términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le

acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

2.5 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto.

Se hace costar que de formar previa a la incorporación de las acciones de la sociedad en el MAB, las sociedades FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L. y MARFECO, S.A, titulares respectivamente de un 44,613 % y un 5,464 % del capital social de la Sociedad, y controladas por la familia Martínnavarro, han suscrito un pacto de sindicación de acciones que desplegará efectos en la fecha de incorporación de la sociedad al MAB. Dicho pacto de sindicación, que deberá hacerse público conforme a la Circular 2/2014 del MAB, supone que ambos accionistas votarán de manera única en los acuerdos que adopte la junta general de accionistas y el consejo de administración de la sociedad en su caso. De la sindicación resulta una participación superior al 50% en la sociedad y por lo tanto, se trata de una participación de control en el sentido del artículo 4 de la LMV.

2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI

Con motivo de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de la Sociedad y de conformidad con lo exigido por la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, los accionistas de referencia (ver cuadro punto 1.17) y los principales directivos de la Sociedad, Don Javier Basagoiti Miranda y Don Rafael García-Tipia se han comprometido a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad en el MAB-SOCIMI.

2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos para-sociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

En la Junta General celebrada el 10 de julio de 2015, los Estatutos Sociales quedaron redactados conforme a las exigencias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, los pactos para-sociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad, que a continuación se indican (transcripción literal del artículo 7º, 7º BIS y 7º TRIS de los Estatutos Sociales):

Artículo 7º.- Transmisión de las acciones

Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismo términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

Artículo 7º BIS.- Comunicación de participaciones significativas y pactos para-sociales

Participaciones significativas

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, el 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar

desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Pactos para-sociales

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.”

Artículo 7º TRIS.- Exclusión de negociación

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General de Accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.”

2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad, en los siguientes artículos:

Artículo 9º.- Competencias de la Junta General

Corresponderá a los accionistas constituidos en Junta General decidir, por la mayoría que se establece en la ley o en los presentes Estatutos, según los casos sobre los asuntos

que sean competencia legal de ésta. Cada acción da derecho a un voto.

Los acuerdos de la Junta General, debidamente adoptados, vinculan a todos los accionistas incluidos los ausentes, los disidentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, sin perjuicio de los derechos de impugnación que les pudieran asistir.

Artículo 10º.- Clases de Juntas Generales

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias y habrán de ser convocadas por el órgano de administración de la Sociedad.

La Junta General ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. No obstante, la Junta General ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias.

No obstante, la Junta General, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria.

Artículo 11º.- Convocatoria de la Junta General

- 1. Las Juntas Generales serán convocadas por el Consejo de Administración, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia donde la Sociedad tenga su domicilio social, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para su celebración. El anuncio de convocatoria expresará la fecha y el lugar de celebración y todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.*

El órgano de administración convocará a la Junta General siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo solicite un número de socios titulares de, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta y procediendo en la forma prevista en la Ley.

En cuanto a la solicitud de un complemento a la convocatoria, se estará a lo dispuesto en la Ley.

2. *No obstante lo anterior, la Junta de Accionistas quedará válidamente constituida, para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social, y los asistentes acepten, por unanimidad, la celebración de la reunión de la Junta General con carácter universal.*
3. *Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas normas legales que establezcan un plazo más amplio de antelación de la convocatoria o requisitos especiales de publicidad de la misma para la adopción de determinados acuerdos.”*

Artículo 12.- Constitución de la Junta General

1. *La Junta General de Accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto.*

En segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

2. *Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones así como la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto.*

En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Artículo 13º.- Derecho de Asistencia y Representación

1. *Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación*

a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

2. *Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta de Accionistas por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.*
3. *Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas de Accionistas si bien su presencia no será necesaria para su válida constitución.”*

Artículo 14.- Lugar Y Tiempo De Celebración De La Junta De Accionistas

1. *La Junta General se celebrará en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad, en las fechas y horas señaladas en la convocatoria. No obstante, en caso de Junta de carácter universal, se celebrará allí donde se encuentre, presente o representado, la totalidad del capital social. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.*
2. *La Junta de Accionistas podrá acordar su prórroga a propuesta del órgano de administración o a petición de un número de accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital presente en la Junta. Cualquiera que sea el número de las sesiones en que se celebre la Junta, se considerará única, levantándose una sola acta para todas las sesiones.*

Artículo 15º.- Mesa y modo de deliberar de la Junta de Accionistas.

El presidente y el secretario de la Junta de Accionistas serán los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el nombre de los accionistas asistentes y el de los accionistas representados, así como el número de acciones propias o ajenas con que concurren.

Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes o representados así como el importe del capital de que sean titulares, especificando el que corresponde a accionistas con derecho de voto.

La lista de asistentes figurará al comienzo del acta de la Junta de Accionistas o bien se adjuntará a la misma por medio de anexo.

Formada la lista de asistentes, el presidente de la Junta de Accionistas, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta de Accionistas y determinará si ésta puede entrar en la consideración de todos los asuntos incluidos en el orden del día.

Abierta la sesión se dará lectura por el secretario a los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el presidente y las personas que él designe a tal fin.

Una vez se hayan producido estas intervenciones, el presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los límites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo.

Corresponde al presidente dirigir la reunión de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día; aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día; dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido, no está incluido en el orden del día o dificulta el desarrollo de la reunión, señalar el momento de realizar las votaciones; efectuar, asistido por el secretario de la Junta General, el cómputo de las votaciones; proclamar el resultado de las mismas, suspender temporalmente la Junta General, clausurarla y, en general, todas las facultades, incluidas las de orden y disciplina, que son necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General.”

Artículo 16.- Acta De La Junta De Accionistas

El secretario de la Junta de Accionistas levantará acta de la sesión, la cual, una vez aprobada, será recogida en el Libro de Actas de la Sociedad. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta al término de la reunión y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro en representación de la minoría. El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación y será firmada por el secretario de la reunión con el Visto Bueno del presidente.

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

Con fecha 31 de agosto de 2015 la sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el **"Contrato de Liquidez"**) con BNP Paribas Sucursal en España, sociedad integrada en una división de BNP Paribas, que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, **"BNP Paribas"** o el **"Proveedor de liquidez"**).

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular del MAB 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contrataciones de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB, aplicable al segmento MAB-SOCIMI en virtud de lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI (en adelante, la **"Circular del MAB 7/2010"**). El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado, de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2010.

Asimismo, en el Contrato de Liquidez se establecen los términos y condiciones en virtud de los cuales los Accionistas de Referencia han dejado a disposición del Proveedor de Liquidez las Acciones Depositadas con objeto de facilitar las transacciones.

A los efectos anteriores, la Sociedad ha abierto una cuenta de valores, para poder cumplir con la provisión de liquidez y en la que inicialmente la Sociedad ha depositado ciento ochenta y siete mil quinientos , 187.500 acciones de la Sociedad equivalente a 300.000,00 € según el precio de incorporación al MAB. La cuenta de valores lleva asociada una cuenta de efectivo en la que se practicarán los asientos derivados de las transacciones efectuadas, según corresponda. La cuenta corriente asociada a la provisión de liquidez está dotada inicialmente de trescientos mil euros (300.000 €).

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que ni el Emisor ni los Accionistas de Referencia podrán disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez entrará en vigor el día en que comiencen a negociarse en el MAB las acciones de la Sociedad y permanecerá en vigor mientras sus acciones sigan incorporadas a cotización en el Mercado.

El Contrato de Liquidez podrá ser resuelto unilateralmente, a instancia de cualquiera de las partes, con una antelación mínima de treinta (30) días hábiles. La resolución deberá ser trasladada al MAB.

3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1 Información relativa al Asesor Registrado

La Sociedad designó el 09 de diciembre de 2014 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**"), cumpliendo así el requisito que se establece en la Circular 10/2010, de 4 de enero, del MAB, relativa al Asesor Registrado en el MAB (en adelante, la "**Circular del MAB 10/2010**"), aplicable al segmento MAB-SOCIMI con arreglo a lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito en este apartado.

ARMABEX fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de diciembre de 2008, según establece la Circular del MAB 10/2010, y está debidamente inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

ARMABEX se constituyó en Madrid el día 3 de octubre de 2008 por tiempo indefinido y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 26097, folio 120, sección 8 y hoja M470426 e inscripción 1. Su domicilio social está en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y tiene C.I.F. número B-85548675. Su objeto social incluye la prestación directa o indirecta de todo tipo de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a personas y empresas en todo lo relativo a su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX tiene experiencia dilatada en todo lo referente al desarrollo de operaciones corporativas en empresas. El equipo de profesionales de ARMABEX que ha prestado el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

ARMABEX actúa en todo momento en el desarrollo de sus funciones como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta.

4.2 Declaraciones o Informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, a instancia de ARMABEX y de conformidad con lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, Aguirre Newman, con C.I.F. número A-78909900 y con domicilio social en Madrid, calle General Lacy número 23, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario y ha emitido un informe de valoración de la Sociedad a 30 de abril de 2015 con una revisión a 30 de junio de 2015. Dicho informe ha quedado incorporado a este Documento Informativo como **Anexo 1**.

4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

El despacho Cuatrecasas Gonçalves Pereira, con CIF B-59942110, sociedad inscrita en el correspondiente registro de Barcelona en el tomo 40.693 folio 170, hoja B-23.850, y cuyo domicilio social se encuentra en Barcelona, calle Paseo de Gracia, 111 - 08008 Barcelona, España, ha prestado asesoramiento legal en el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

El auditor de cuentas de la Sociedad, Deloitte, S.L. es una sociedad domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruíz Picasso número 1, (Torre Picasso) inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 13.650, Folio 188, Sección 8ª, Hoja M-54414, Inscripción 96ª, con C.I.F. número B-79104469, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S-0692.

Como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro de registro de accionistas de la Sociedad ha prestado y presta sus servicios la sociedad BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España, con domicilio social en Madrid, calle Ribera del Loira número 28, y con C.I.F. número W-0012958E.

ANEXOS

ANEXO 1.- Informe de valoración independiente de las acciones de CCPR II SOCIMI.

ANEXO 2.- Cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2014 junto con los informes de auditoría.

Estados financieros abreviados intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio, junto con el informe de revisión limitada de CCPR II SOCIMI.

ANEXO 3.- Cuenta anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 junto con el informe de auditoría de CCPR ASSET SOCIMI.

ANEXO 1.- Informe de valoración independiente de las acciones de CCPR II SOCIMI.

*Informe de valoración independiente de las acciones de
Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.
a fecha 30 de abril de 2015*

AGUIRRE
NEWMAN

Corpfín Capital

Advisory Services

www.aguirrenewman.es

30 de Junio 2015

Adjuntamos el informe de valoración de **Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. (CCPR II)** que hemos elaborado con el objetivo de determinar un rango razonable de posibles valores del **100% de las acciones** de la sociedad a fecha 30 de abril de 2015.

Nuestro informe se ha realizado en el contexto del proceso que la propia sociedad está desarrollando para integrarse en el **Mercado Alternativo Bursátil español**, en base al informe de revisión limitada de estados financieros abreviados intermedios elaborado por Deloitte, S.L. de fecha 23 de junio de 2015 (informe sobre el que no hemos realizado ninguna verificación adicional salvo la valoración de los activos inmobiliarios subyacentes), y siguiendo las instrucciones recogidas en la propuesta de servicios profesionales acordada con Corpfín Capital el 4 de febrero de 2015.

En línea con lo anterior, la finalidad del presente informe es aportar nuestra opinión como experto independiente acerca del valor de mercado de las acciones de CCPR II, con las limitaciones que se recogen en este informe, para que se incorpore al resto de documentación incluida en el folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil español.

A continuación se detalla el **análisis realizado** y el **resultado de nuestro informe**.

00. Contenido

1. Objetivo y Alcance

- 1.1. Objetivo, alcance y metodología de nuestro trabajo
- 1.2. Bases de información y procedimientos empleados

2. Antecedentes

- 2.1. Características de una SOCIMI
- 2.2. Introducción y Estructura del Vehículo
- 2.3. Las Sociedades
- 2.4. Características del Vehículo

3. Análisis de la Cartera

- 3.1. Composición de la Cartera
- 3.2. Mercado de Alquiler
- 3.3. Mercado de Inversión

4. Metodología de Valoración

- 4.1. Introducción
- 4.2. Descuento de Flujos de Caja
- 4.3. NAV

5. Resultados de nuestro trabajo

- 5.1. Resumen de Resultados
- 5.2. DCF – CCPR Assets
- 5.3. DCF – CCPR II
- 5.4. NAV – CCPR Assets
- 5.5. NAV – CCPR II

6. Hechos relevantes posteriores

- 6.1. Introducción
- 6.2. El contrato de cuentas en participación
- 6.3. Valoración estimada de acuerdo a hechos relevantes

7. Consideraciones y Limitaciones

- 7.1. Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo
- 7.2. Condiciones Limitativas

ANEXOS:

- Anexo I – Detalle de la Tasa de Descuento
- Anexo II – Flujos de Caja del Vehículo
- Anexo III – Detalle de Gastos de Sociedad Gestora
- Anexo IV – Detalle de Gastos de Estructura
- Anexo V – Detalle de los Activos en Cartera



01 Objetivo y Alcance

01 02 03 04 05 06 07



1. Objetivo y Alcance

1.1. Objetivo, alcance y metodología de nuestro trabajo

- **Aguirre Newman**, en línea con la prestación de servicios profesionales acordada con **Corpfín Capital** con fecha 4 de febrero de 2015, ha elaborado el presente informe de valoración de la compañía **Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.** (en adelante CCPR II o la Sociedad) con el objetivo de aportar una estimación independiente acerca del valor de mercado del 100% de las acciones de dicha compañía, y de manera que pueda ser utilizado como documento adjunto al folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil español (MAB). La Sociedad participa en **Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.** (en adelante CCPR Assets o el Vehículo), que ostenta la titularidad de los activos inmobiliarios.
- Nuestra colaboración ha consistido por tanto en la realización de los cálculos necesarios para estimar el valor de las acciones de acuerdo a criterios y metodologías generalmente aceptadas en el mercado.
- En concreto, Aguirre Newman ha procedido a realizar proyecciones financieras de cada uno de los activos que componen la cartera de la Sociedad y, en base a estos resultados, ha empleado distintos métodos de valoración, y un análisis de sensibilidad de la tasa de descuento aplicada (WACC), para la estimación del rango de valores de las acciones de CCPR II.
- A este respecto, debemos señalar que todo ejercicio de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por lo tanto, el “valor” obtenido constituye únicamente una estimación a utilizar como un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.
- Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración, en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.
- Nuestro Informe deberá utilizarse considerando su contenido íntegro, teniendo en cuenta el propósito de nuestro trabajo y el contexto en el que se desarrolla la operación. En este sentido, la utilización de extractos del mismo podría potencialmente inducir a interpretaciones parciales o erróneas.
- Finalmente, cabe resaltar nuevamente el carácter independiente del presente informe, cuyas conclusiones no suponen ninguna recomendación a la Dirección de la Sociedad, a sus accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante una posible transacción. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis con el fin de llegar a sus propias conclusiones.

1. Objetivo y Alcance

1.2. Bases de información y procedimientos empleados

➤ La **información y procedimientos utilizados** han sido los siguientes:

- Obtención y análisis de la siguiente información facilitada por **Corpfin Capital Real Estate Partners** (en adelante CCREP) y que no ha sido contrastada:
 - Cuentas anuales auditadas por Deloitte S.L. a 31 de diciembre de 2014 de CCPR II y CCPR Assets.
 - Informe de revisión limitada de estados financieros abreviados intermedios elaborado por Deloitte S.L. a 30 de abril de 2015 de CCPR II y CCPR Assets.
 - Informes de valoración de los activos inmobiliarios elaborados por Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.
- Mantenimiento de diversas **conversaciones o reuniones con CCREP**, con el fin de poder recabar otra información necesaria que se ha considerado de utilidad para la realización de nuestro trabajo.
- Determinación de los principales parámetros de la/s metodología/s de valoración seleccionada/s y aplicación de la/s misma/s.
- Análisis y conclusiones de acuerdo con los resultados obtenidos.
- La información recibida de CCREP no ha sido verificada por nosotros, asumiendo que es precisa y completa, así como que refleja las mejores estimaciones de la Dirección acerca de perspectivas del negocio del mismo desde el punto de vista operativo y financiero.
- No se ha realizado ninguna verificación sobre la información financiera facilitada a 31 de diciembre de 2014 y 30 de abril de 2015, por lo que en el presente informe no nos pronunciamos en modo alguno sobre la razonabilidad y exactitud de la misma ni sobre la posible existencia de cualesquiera contingencias y/o pasivos ocultos.

02 Antecedentes

01 02 03 04 05 06 07



2. Antecedentes

2.1. Características de una SOCIMI

- La Sociedad actualmente ostenta la calificación de SOCIMI. Por lo tanto, y en **cumplimiento de los requisitos** listados a continuación, entendemos que las SOCIMI podrán **beneficiarse del régimen fiscal** establecido para este tipo de sociedades:
 - Deben constituirse como Sociedad Anónima con un **capital mínimo de 5 millones de euros** que debe cotizar en España, Europa u otro país con el que España tenga convenio fiscal.
 - La actividad de estas sociedades debe ser la **adquisición y promoción de activos inmobiliarios que sean destinados a alquiler**. Como mínimo el 80% de los activos deben desarrollar esta actividad.
 - Al menos el **80% de los ingresos deben proceder de las rentas y dividendos producidos por los activos** descritos en el punto anterior.
 - Estas sociedades tienen la **obligación de distribuir** en forma de dividendos:
 - Como mínimo el **80% de los beneficios obtenidos por alquileres** o actividades secundarias.
 - El **100% de los dividendos percibidos de otras SOCIMI**.
 - Al menos el **50% de las plusvalías generadas por la venta** de activos.
 - Los activos han de permanecer dentro de la sociedad un mínimo de 3 años.
- El régimen fiscal de aplicación para las SOCIMI incluye:
 - El **tipo impositivo general del 0%**, salvo supuestos como el incumplimiento del periodo de mantenimiento de los activos en la sociedad, en el que sería de aplicación el tipo general del Impuesto de Sociedades.
 - En caso de que de el tipo de gravamen aplicable a la sociedad sea 0%, **no será posible compensar bases imponibles negativas** de ejercicios anteriores (artículo 25 LIS).
 - **Gravamen especial del 19% sobre los dividendos** distribuidos a socios cuya **participación sea de al menos el 5%** y éstos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

2. Antecedentes

2.2. Introducción y Estructura del Vehículo*

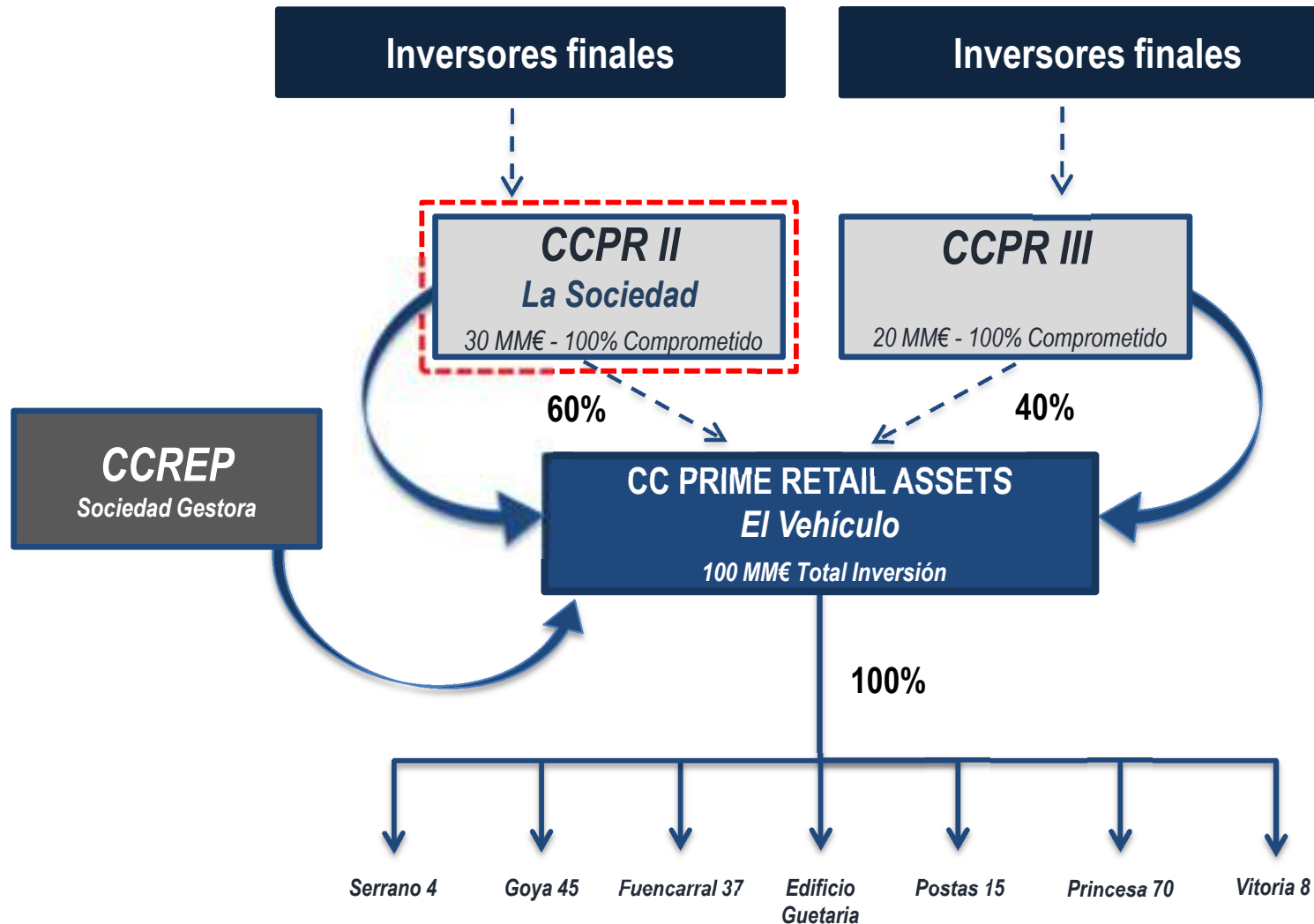
- Corpfín Capital, gestora de capital riesgo especializada en “mid-market buy outs” que opera en España desde 1991, incorporó una estructura en 2008 para la inversión y gestión de proyectos de capital riesgo con subyacente inmobiliario conocida como Corpfín Capital Real Estate Partners (CCREP).
 - CCREP cuenta con un equipo de inversión y gestión que opera de forma independiente en el ámbito del Real Estate y en exclusiva para su inversores en el ámbito del “retail”.
 - Hasta la fecha los ejecutivos de CCREP han asesorado inversiones en activos inmobiliarios por un volumen superior a 2.000 MM€.
- En el año 2013 Corpfín Capital detecta una oportunidad de inversión sustentado en varios factores: la recuperación económica prevista en los próximos años, ajuste de rentas por parte de los operadores, mercados de financiación poco accesibles, etc.
- Con estas premisas crea un vehículo de inversión; CCPR Assets, con una inversión total en activos estimada de 100 MM€ (formados por fondos propios y deuda financiera). Dicha inversión se estructura a través de 3 SOCIMI:
 - **CCPR II:** 30 MM€ de fondos propios ya captados y sociedad objeto de este informe.
 - **CCPR III:** 20 MM€ de fondos ya comprometidos.
 - **CCPR Assets:** vehículo de inversión y compañía tenedora de los activos. Esta sociedad está participada al 100% por las dos SOCIMI anteriores.
- El objetivo de endeudamiento del vehículo de inversión se sitúa entorno al 50%.
- El vehículo de inversión se gestionará a través de CCREP mediante un contrato de gestión.

* Información facilitada por la Sociedad.

2. Antecedentes

2.2. Introducción y Estructura del Vehículo

- El siguiente diagrama muestra la relación Matriz – Vehículo y la estructura accionarial de la operación:



2. Antecedentes

2.3. Las Sociedades – Descripción de CCPR II (1 de 2)

- En línea con lo anterior, y centrando nuestro análisis en la Sociedad CCPR II, cabe destacar que esta compañía fue **constituida en julio del año 2013** y es una de las dos únicas **sociedades propietarias del vehículo de inversión** (CCPR Assets) estructurado para gestionar los activos en cartera.
- La siguiente tabla recoge el Balance abreviado – Activo de CCPR II - a 31 de diciembre de 2014 (cierre del ejercicio anterior) y a fecha de la valoración (abril 2015):

ACTIVO	31/12/2014	30/04/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	9.832.998	9.832.998
Inversiones empresas Grupo y asoc. a l/p	9.832.998	9.832.998
Instrumentos de patrimonio	9.832.998	9.832.998
ACTIVO CORRIENTE	668.105	3.417.706
Deudores comerciales y otras ctas a cobrar	-	13.721
Otros créditos con las Admin. Públicas	-	11.479
Deudores	-	2.241
Inversiones empresas Grupo y asoc. a c/p	-	649.532
Otros activos financieros	-	649.532
Periodificaciones a corto plazo	-	50.000
Efectivo y otros activ. líquidos equivalentes	668.105	2.704.453
Tesorería	668.105	2.704.453
TOTAL ACTIVO	10.501.103	13.250.704

- Las inversiones en empresas del Grupo incluyen únicamente la participación en la sociedad CCPR Assets. Actualmente, CCPR II ostenta el **60% de las participaciones** sociales del Vehículo.
- El saldo corriente con Hacienda Pública, así como el importe del epígrafe *Deudores*, se consideran recuperables en su totalidad en el corto plazo.
- El epígrafe *Otros activos financieros* (649.532€) indica el saldo mantenido con CCPR Assets. Incluye deudas y créditos no comerciales.
- Las *Periodificaciones* se corresponden con gastos anticipados durante el periodo de 4 meses recogido.
- El aumento tan significativo en la *Tesorería* se debe a las aportaciones dinerarias de socios, pendientes de elevación a público como aportaciones de capital.

2. Antecedentes

2.3. Las Sociedades – Descripción de CCPR II (2 de 2)

- La siguiente tabla recoge el Balance abreviado – Patrimonio Neto y Pasivo de CCPR II - a 31 de diciembre de 2014 (cierre del ejercicio anterior) y a fecha de la valoración (abril 2015):

- La Sociedad fue constituida en julio de 2013 con un capital social de 60.000€ desembolsado al 100% en agosto de ese mismo año.
- Posteriormente, se aprobaron 4 ampliaciones de capital (entre agosto 2013 y junio 2014), mediante la emisión de acciones de un euro de valor nominal, hasta alcanzar el capital actual de 11,1 MM€.
- Únicamente Finmaser Diversificación S.L. posee un porcentaje de capital igual o superior al 10% (44,90%).
- La Sociedad ha recibido de sus socios diversas aportaciones dinerarias que aún no han sido suscritas como aportaciones de capital.
- La reserva legal no se encuentra constituida.
- La deuda financiera a corto plazo se corresponde con el préstamo firmado en mayo de 2014 para la financiación del pago del IVA por la compraventa de inmuebles traspasados en dicho año al Vehículo.
- Hasta la fecha, se ha registrado un *Resultado del ejercicio* negativo por importe de 159.138€.

PATRIMONIO NETO y PASIVO	31/12/2014	30/04/2015
PATRIMONIO NETO	9.812.031	12.715.494
FONDOS PROPIOS	9.812.031	12.715.494
Capital	11.100.000	11.100.000
Reservas	(8.582)	(8.582)
Otras aportaciones de Socios	-	3.062.602
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(920.602)	(920.602)
Resultado del ejercicio	(358.785)	(159.138)
Resultado pendiente de distribución	-	(358.786)
PASIVO CORRIENTE	689.072	535.210
Deudas a corto plazo	499.765	499.765
Deudas con entidades de crédito	499.765	499.765
Deudas con empresas grupo a c/p	154.706	-
Acreedores comerc. y otras ctas a pagar	34.601	35.445
Acreedores varios	34.601	34.725
Otras deudas con las Admin. Públicas	-	720
TOTAL PASIVO	10.501.103	13.250.704

2. Antecedentes

2.3. Las Sociedades – Descripción de CCPR Assets (1 de 2)

- De igual modo, la siguiente tabla recoge el Balance abreviado – Activo de CCPR Assets - a 31 de diciembre de 2014 (cierre del ejercicio anterior) y a fecha de la valoración (abril 2015):

ACTIVO	31/12/2014	30/04/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	20.899.816	41.982.209
Inmovilizado material	2.700	310.410
Inversiones inmobiliarias	20.715.116	41.275.799
Inversiones financieras a largo plazo	182.000	396.000
ACTIVO CORRIENTE	7.326.738	2.561.899
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	91.402	477.742
Otros créditos con la Admin. Pública	91.402	477.276
Clientes por ventas y prest. serv.	-	-
Invers. a c/p en empresas Grupo y asoc.	154.706	-
Inversiones financieras a corto plazo	360.000	650.000
Periodificaciones a c/p	301.375	353.243
Efectivo y otros activ. líquidos equivalentes	6.419.255	1.050.167
TOTAL ACTIVO	28.226.554	44.544.108

- El *Inmovilizado material* lo compone el mobiliario y principalmente las construcciones en curso.
- El epígrafe de *Inversiones inmobiliarias* incluye tanto la inversión en construcciones (los activos de la cartera) como la amortización acumulada de las mismas.
- Las *Inversiones financieras a largo plazo* representan los instrumentos de patrimonio de la Sociedad así como depósitos constituidos a largo plazo.
- Las *Inversiones financieras a corto* están compuestas principalmente por depósitos constituidos a corto plazo en concepto de arras por dos locales no incluidos aun en el portfolio.
- La considerable disminución en caja se debe a la utilización de la misma como parte de las últimas adquisiciones de inmuebles que se han incorporado a la cartera de inversión.
- El saldo corriente con Hacienda Pública se considera recuperable en su totalidad en el corto plazo.
- Como parte del Activo Corriente, se incluyen también periodificaciones por gastos anticipados por un importe de 353.243€.

2. Antecedentes

2.3. Las Sociedades – Descripción de CCPR Assets (2 de 2)

- La siguiente tabla recoge el Balance abreviado – Patrimonio Neto y Pasivo de CCPR Assets - a 31 de diciembre de 2014 (cierre del ejercicio anterior) y a fecha de la valoración (abril 2015):

- El Vehículo se constituye en mayo de 2014 como sociedad unipersonal (accionista único CCPR II) y un capital social de 3.000€.
- En diciembre de 2014 se aprueba la segregación de la rama de actividad de CCPR II, que se traspasa en bloque al Vehículo a través de una ampliación de capital.
- Días más tarde se realiza un nuevo aumento de capital para dar entrada a CCPR III a través de una aportación no dineraria. En la misma fecha se aprueba otra ampliación de capital (en este caso dineraria) que suscribe y desembolsa en su totalidad CCPR III.
- Por tanto, el capital social actual (16,98 MM€) queda repartido entre ambos socios como sigue: CCPR II (60%) / CCPR III (40%).
- La deuda financiera (a corto y largo plazo) corresponde a los préstamos hipotecarios de los activos en cartera.
- El epígrafe *Otros pasivos financieros* representa las fianzas recibidas por los inquilinos de los inmuebles.
- Las Deudas con empresas del grupo están compuestas por deudas y créditos no comerciales con CCPR II y CCPR III.
- Los Acreedores comerciales incluyen acreedores varios y otras deudas con Hacienda Pública a corto plazo.

PATRIMONIO NETO y PASIVO	31/12/2014	30/04/2015
PATRIMONIO NETO	17.836.646	19.172.120
Fondos propios	17.836.646	19.172.120
Capital	16.980.000	16.980.000
Capital escriturado	16.980.000	16.980.000
Prima de asunción	620.320	620.320
Reservas	(355.002)	(355.002)
Resultado del ejercicio	591.328	1.335.475
Resultado pendiente de distribución	-	591.328
PASIVO NO CORRIENTE	9.037.540	22.396.106
Deudas a largo plazo	9.037.540	22.396.106
Deudas con entidades de crédito	7.202.148	18.490.048
Acreedores por arrendamiento financiero	1.542.392	3.537.058
Otros pasivos financieros	293.000	369.000
PASIVO CORRIENTE	1.352.368	2.975.882
Deudas a corto plazo	1.327.009	1.510.261
Deudas con entidades de crédito	850.381	1.384.393
Acreedores por arrendamiento financiero	185.728	125.869
Otros pasivos financieros	290.900	-
Deudas con empresas del grupo y asoci.	-	669.463
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	25.359	796.158
TOTAL PASIVO	28.226.554	44.544.108

A efectos de valoración, y por indicación de la Sociedad, se han considerado deudas fuera de balance* en concepto de impuestos derivados de las plusvalías obtenidas tras la venta de dos activos de la cartera en 2015. Dado que los activos no se han mantenido al menos 3 años en explotación, la Sociedad entiende que las plusvalías de su venta sí quedan grabadas al tipo general (28%).

* La estimación de las deudas fuera de balance ha sido realizada por la Sociedad.

2. Antecedentes

2.4. Características del Vehículo

- Según las conversaciones mantenidas con CCREP, las principales características del Vehículo (y la Sociedad) son las siguientes:
- **Inversión:** está previsto que el periodo de inversión para incorporar activos a la cartera del Vehículo finalice en agosto de 2016. Las plusvalías obtenidas fruto de una desinversión serán reintegradas a los inversores y no serán objeto de re-inversión.
- **Desinversión:** el periodo de maduración y desinversión es de 5 años (finalizando en el año 2021) con dos posibles extensiones de un año cada una (la primera prórroga a discreción de la Sociedad Gestora y la segunda prórroga tras aprobación por mayoría simple de los inversores en el Vehículo).
- **Desembolsos:** Los desembolsos del capital comprometido por la Sociedad se llevarán a cabo en la medida en que se realicen las distintas operaciones (sistema de capital calls).
- **Costes de Estructuración y Operaciones:** el vehículo de inversión asumirá sus costes de estructuración*, los costes vinculados a operaciones de compraventa, arrendamiento, etc. así como los costes de operaciones fallidas*. Igualmente, el Vehículo asumirá sus costes ordinarios y de gestión.
- **Comisiones de la Sociedad Gestora:**
 - Comisión de Inversión:
 - 1% anual sobre el capital comprometido por los inversores.
 - Se cobra únicamente durante el periodo de inversión y su función es cubrir la dedicación del Equipo Gestor al proyecto de inversión.
 - Se factura al vehículo de inversión desde la Sociedad Gestora por lo que es parte de los fondos propios aportados por los inversores.
 - Comisión de Gestión:
 - 1% anual sobre el valor de la inversión total llevada a cabo por el vehículo incluyendo gastos relacionadas con la compraventa e inversión adicional en cada activo en caso de que sea necesario.
 - Se cobra únicamente en tanto y cuanto se haya perfeccionado alguna inversión desde el vehículo de inversión.
 - Se factura al vehículo de inversión o a la sociedad filial de éste que obtenga las rentas derivadas del activo.
 - Comisión de Éxito:
 - 20% de la plusvalía generada por la Sociedad una vez los accionistas obtengan una rentabilidad del 7% anual acumulativa (TIR).
 - Aplicación de regla “catch-up” 80% - 20% hasta que la Comisión de Éxito de la Sociedad Gestora sea el 20% de la plusvalía obtenida por el inversor.

* En ambos casos hasta un máximo del 1% del volumen de fondos propios.

03 Análisis de la Cartera

01 02 03 04 05 06 07



3. Análisis de la Cartera

3.1. Composición de la Cartera (1 de 2)

➤ En la actualidad, la cartera de activos de CCPR Assets está compuesta por locales comerciales cuyas principales características son las siguientes:

- Se trata de 4 locales comerciales ubicados en los ejes prime de Madrid (Serrano, Goya, Fuencarral y Princesa), San Sebastián (C/ Guetaria), Vitoria y Burgos.
- El volumen total de la cartera es de: 67,9 MM€ *
- La ocupación de los locales es 100%
- Los principales inquilinos son operadores/franquiados reconocidos: Mango, Zara, Vodafone, La Sureña, etc.
- El estado de conservación de los activos es muy bueno. Los 6 locales de San Sebastián están siendo rehabilitados, si bien, los contratos y las rentas están pactados en la mayoría de los locales según nos indica la Sociedad.

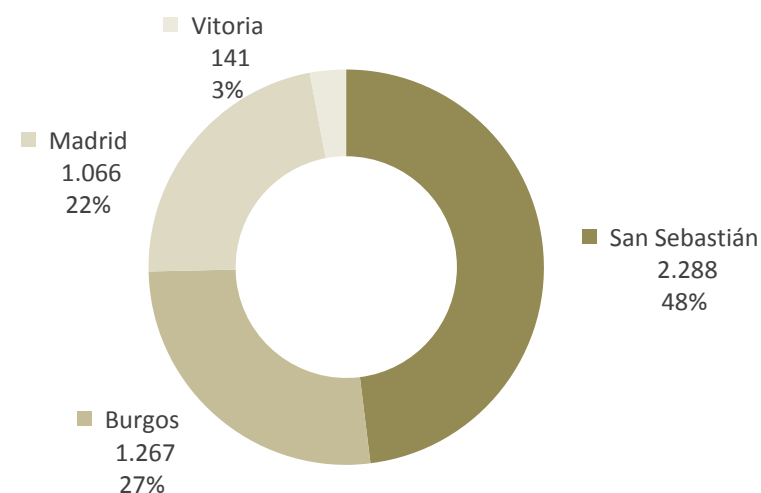
Concentración Geográfica

(Nº unidades)



Distribución por Ciudades

(m² - %)



ID	Activo	Ciudad	Superficie (m²)	Inquilino	Duración Contrato
1	Serrano, 4	Madrid	260,00	Hästens	12 (6+3+3)
2	Fuencarral, 37	Madrid	449,76	Decimas	16 (4+3+3+3+3)
3	Goya, 45	Madrid	110,00	Vodafone	15 (+5)
4	Princesa, 70	Madrid	245,60	Calzados Iris	5
5	Postas, 15	Vitoria	141,32	La Sureña	15 (3)
6	Guetaria - 1	San Sebastián	468,36	Violeta - Mango	20 (3+2)
7	Guetaria - 2	San Sebastián	527,70	Pull&Bear	15 (5)
8	Guetaria - 3	San Sebastián	401,51	H.E. Mango	20 (3+2)
9	Guetaria - 4	San Sebastián	588,22	En negociación	15 (3+5)
10	Guetaria - 5	San Sebastián	273,26	Sunglass Hut	12 (3+3)
11	Guetaria - 6	San Sebastián	421,73	En negociación	20 (4)
12	Vitoria, 8	Burgos	1.267,42	Zara	3

* De acuerdo a la valoración realizada por el equipo de Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. según metodología RICS.

3. Análisis de la Cartera

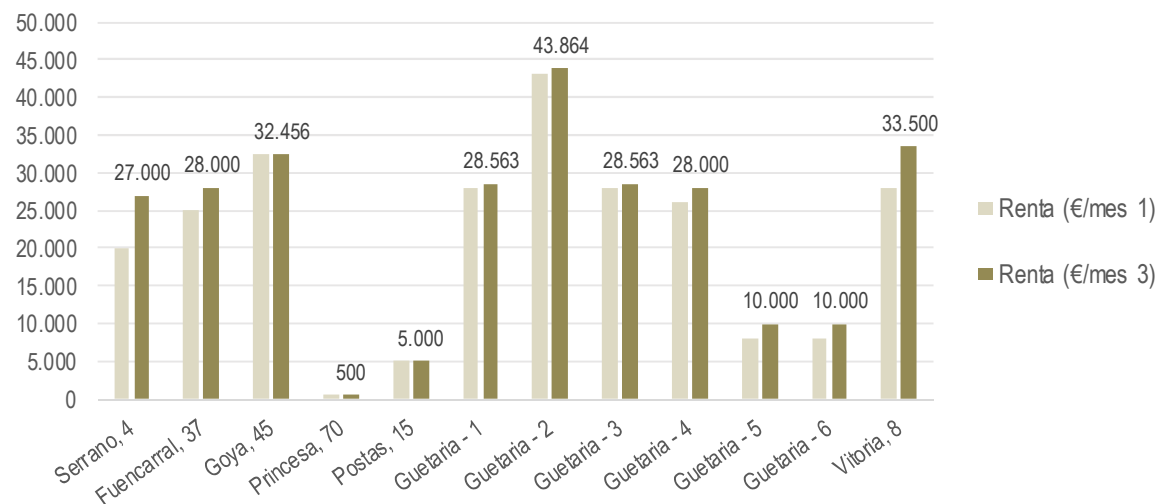
3.1. Composición de la Cartera (2 de 2)

➤ A continuación se detalla el mix comercial / inquilinos existentes en los locales así como un resumen de las rentas generadas por los mismos:

Madrid	Hästens Serrano, 4	DECIMAS Fuencarral, 37	 Goya, 45	 Princesa, 70		
San Sebastián	violeta BY MANGO Guetaria - 1	PULL&BEAR Guetaria – 2	H.I.E. BY MANGO Guetaria – 3	En negociación Guetaria – 4	 sunglass hut Guetaria – 5	En negociación Guetaria - 6
Vitoria	 Postas, 15	Burgos	ZARA Vitoria, 8			

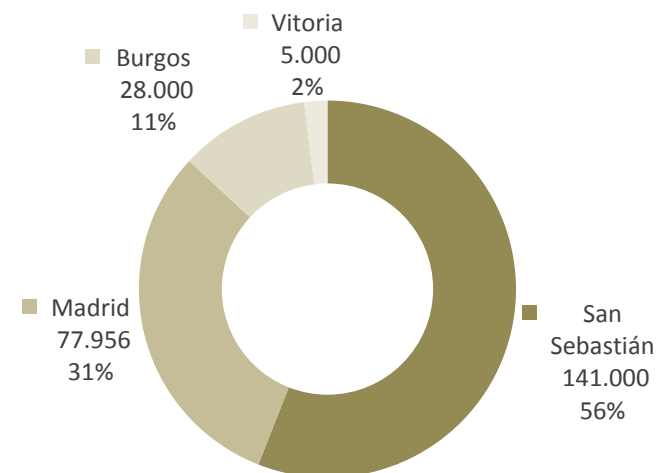
Distribución por Ciudades

(€ rentas/mes)



Distribución por Ciudades

(€ rentas/mes 1)



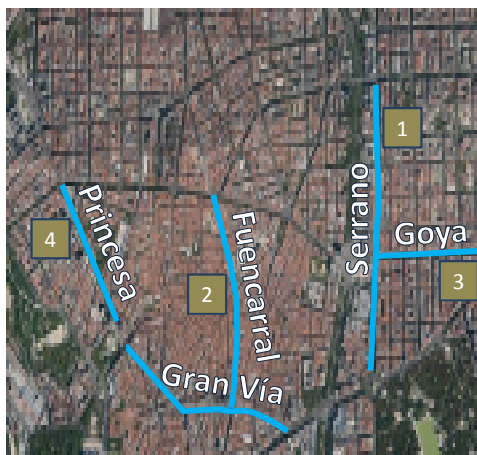
3. Análisis de la Cartera

3.2. Mercado de Alquiler

Madrid

Rentas medias (€/m²/m):

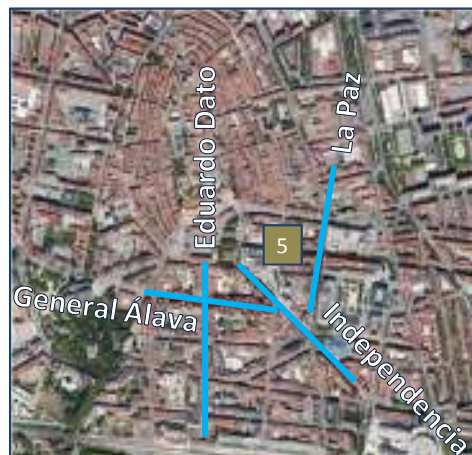
- Eje Serrano: 196
- Eje Goya: 144
- Eje Fuencarral: 124
- Eje Princesa: 75



Vitoria

Rentas medias (€/m²/m):

- Zona General Álava: 35
- Zona Postas/Paz: 25



San Sebastián

Rentas medias (€/m²/m):

- Eje Loyola: 130
- Eje Avda. Libertad: 65



Burgos

Rentas medias (€/m²/m):

- Eje Moneda: 30
- Eje Santander: 25
- Eje Cid Campeador: 30
- Eje Vitoria: 25



ID	Activo
1	Serrano, 4
2	Fuencarral, 37
3	Goya, 45
4	Princesa, 70
5	Postas, 15
6 - 11	Guetaria - 1
12	Vitoria, 8

Claves del mercado de alquiler de locales comerciales

- Crecimiento moderado de la demanda de los hogares durante 2014 tras los ajustes de los 6 años anteriores.
- **Aumento significativo de la demanda** de locales en los ejes “prime”.
- Creciente interés por parte de los operadores (apertura de **nuevos establecimientos** y **reactivación** de planes de expansión)
- **Escasa disponibilidad en zonas prime**
- Se prevé una estabilización en la tasa de disponibilidad y **suaves incrementos en las rentas** para los nuevos contratos de los activos mejor posicionados.
- La **finalización de los contratos de renta antigua** ofrece al mercado la oportunidad de locales en buenas ubicaciones.

3. Análisis de la Cartera

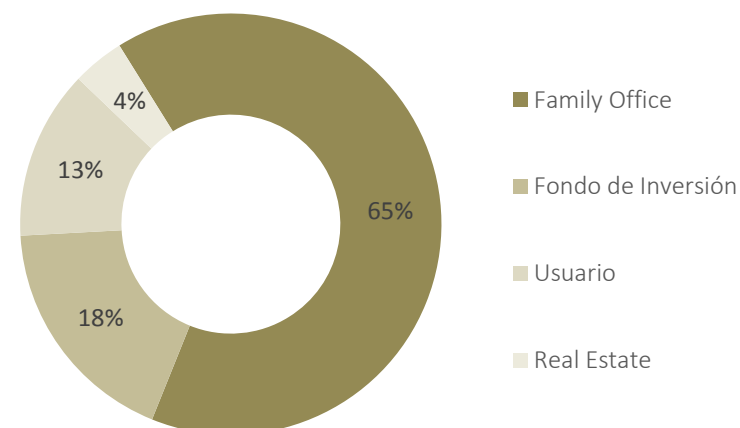
3.3. Mercado de Inversión (1 de 2)

Claves del mercado de inversión de locales comerciales

- Más de 1.325 MM€ considerando la compra del portfolio de locales de BBVA por Merlin Properties.
- Por volumen de inversión destacan SOCIMI, Family Office y Fondos de Inversión.
- Por número de operaciones, los Family Office y Capitales privados han realizado el 65% de las operaciones.
- Destacan las operaciones de venta a usuario o de inversión en flagship stores, desapareciendo prácticamente el S&L. Continúa la escasez de producto prime.
- Solo el 36% del volumen de inversión se ubica en Madrid y Barcelona. Vuelve el interés en otras capitales.
- Aumento de la confianza de operadores e inversores gracias al mejor comportamiento que presentan el consumo privado y las ventas.
- Las reubicaciones y planes de expansión de operadores internacionales, hacen más atractivas las operaciones de inversión. La rentabilidad media de las zonas prime se reduce al 4,5% - 5% en los principales mercados. En otras ciudades se sitúan en torno al 5,5% - 6%.

Volumen de Inversión

(Tipología de Comprador)



3. Análisis de la Cartera

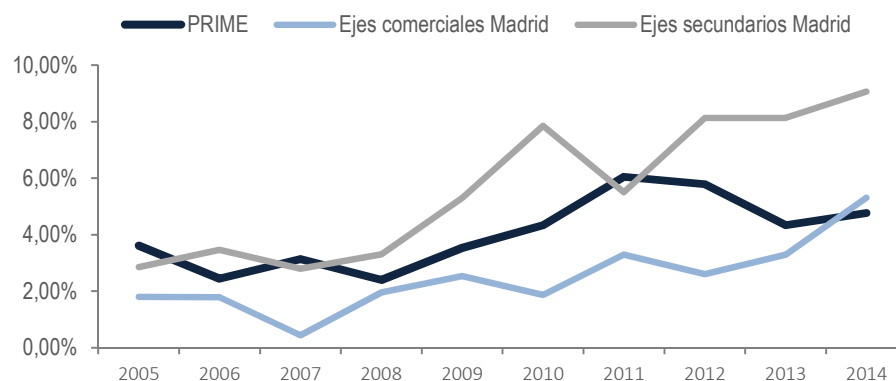
3.3. Mercado de Inversión (2 de 2)

➤ Rentabilidades de Locales Comerciales:

- Los Family Office y los capitales privados han sido los protagonistas en este segmento, representando un 65% del total del volumen de inversión.
- Han tenido gran relevancia las operaciones de grandes locales comerciales y/o flagship, siguiendo también la tendencia que se ha producido en el mercado de alquileres
- Las tasas de rentabilidad se han contraído en ejes prime y ejes comerciales con respecto a años anteriores, observándose una distancia cada vez mayor entre ejes prime y secundarios.

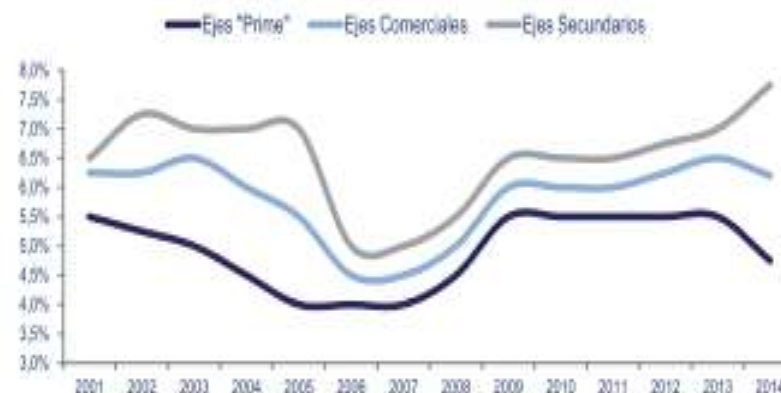
Evolución de la Disponibilidad Media

(Madrid)



Evolución Histórica de las Rentabilidades

(Madrid)



Tasas de Rentabilidad	2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013	
Madrid	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Prime	4,00%	4,50%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	5,50%	5,75%	5,50%	6,25%	5,25%	6,25%	5,00%	5,75%
Ejes Comerciales	4,50%	4,75%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	6,00%	6,25%	6,25%	7,00%	6,50%	7,00%	6,00%	6,75%
Ejes Secundarios	5,00%	5,50%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	6,50%	6,75%	6,75%	7,50%	7,00%	8,00%	7,00%	8,00%

04 Metodología de Valoración

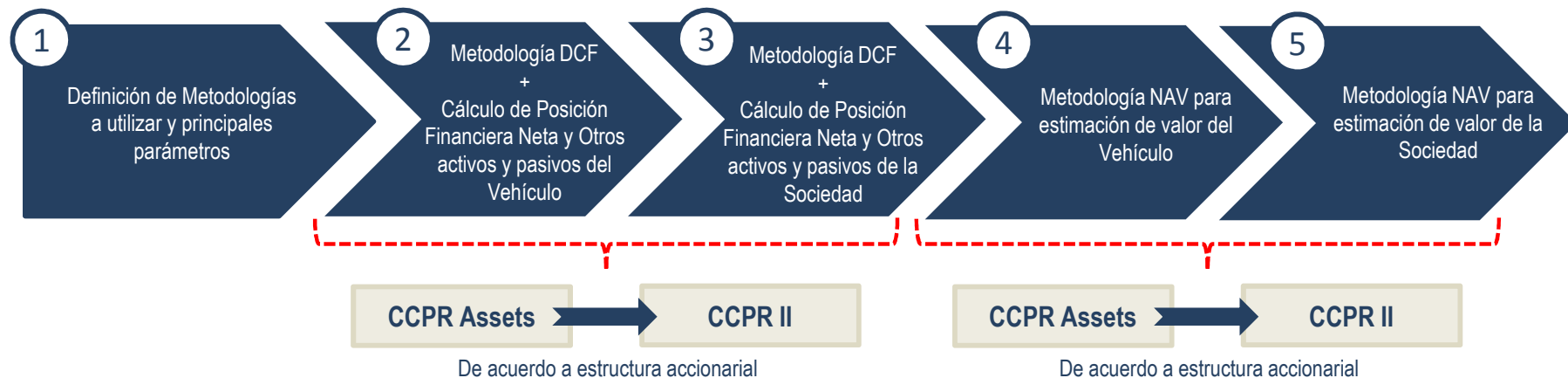
01 02 03 04 05 06 07



4. Metodología de Valoración

4.1. Introducción

- Una valoración de estas características implica un alto grado de complejidad, puesto que durante la realización del trabajo es necesario analizar cuidadosamente **numerosos factores** relacionados, directa o indirectamente, con la actividad de la Sociedad y del Vehículo. De entre estos factores, cabe destacar algunos como:
 - La situación general de la Economía, la situación específica del sector y la posición de las Sociedades en dicho sector.
 - La naturaleza de los negocios del Vehículo, los riesgos que le afectan, su evolución histórica y situación financiera.
 - Las expectativas de la Dirección de la Sociedad en relación con sus posibilidades de desarrollo futuro.
 - La existencia de otros activos y pasivos no afectos a los negocios de la Sociedad.
- De acuerdo con la información a nuestra disposición y nuestro entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo el Vehículo, hemos considerado que el **método más adecuado para la valoración** y estimación de un rango de posibles valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad es el del **descuento de flujos de caja libres futuros** y su comparación con el **método NAV**.
- Nuestro análisis, por tanto, se ha estructurado de la siguiente manera:

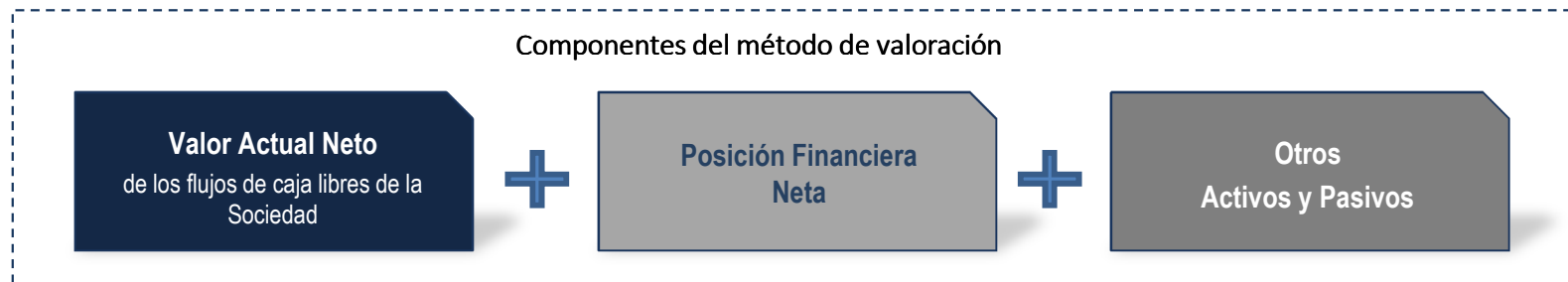


4. Metodología de Valoración

4.2. Descuento de Flujos de Caja



- El descuento de flujos de caja libres futuros es un método de valoración aceptado de manera general por el mercado y los expertos en valoración, tanto desde un punto de vista teórico como práctico.
- Este método incorpora de forma eficaz al resultado de la valoración todos los factores que afectan al valor de un negocio, considerando la empresa objeto de valoración como si se tratase de un auténtico proyecto de inversión.
- De acuerdo con lo anterior, **el posible rango de valor** del Vehículo en primer lugar, y de la Sociedad en última instancia, **está basado en tres componentes clave**:
 - El **valor presente** a la fecha de valoración de los flujos de caja libres que se estima generará cada uno de los locales que componen la cartera del Vehículo a lo largo del periodo proyectado.
 - La **posición financiera neta** consolidada de ambas SOCIMI a 30 de abril de 2015.
 - El valor asignado a **otros activos y pasivos** que puedan mantener en sus respectivos balances a 30 de abril de 2015.



4. Metodología de Valoración

4.2. Descuento de Flujos de Caja - Componentes del método de valoración



➤ Estimación de los flujos de caja libres futuros:

- La estimación de los flujos de caja libres futuros del Vehículo se ha basado en las proyecciones financieras de flujos de caja de cada uno de los locales comerciales que componen la cartera del mismo.
- Estas proyecciones financieras, así como las hipótesis utilizadas (operativas, financieras y fiscales), han sido elaboradas por el Departamento de Valoraciones y Tasaciones de Aguirre Newman, y reflejan su mejor estimación y juicio sobre las condiciones actuales y las previsiblemente esperables por la Sociedad en el horizonte temporal contemplado (5 años).
- Para la realización de sus estimaciones, el equipo de Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones ha tenido en cuenta los siguientes documentos puestos a su disposición:
 - Contratos de arrendamiento y de financiación
 - Informes de tasación *
 - Otra documentación relevante: licencias, Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), planos de los activos, títulos de propiedad.

➤ Posición Financiera Neta:

- La posición financiera neta incluye los saldos de los siguientes conceptos del balance de situación:
 - Deuda financiera a corto y a largo plazo
 - Tesorería y otros activos líquidos y equivalentes

➤ Otros activos y pasivos:

- Otros activos y pasivos incluye los siguientes conceptos del balance de situación:
 - Inversiones financieras
 - Otros activos
 - Otros pasivos

* No se ha dispuesto de informes de tasación para todos los locales analizados.

4. Metodología de Valoración

4.2. Descuento de Flujos de Caja - Construcción de la tasa de descuento (1 de 2)

- Para calcular los valores presentes de los flujos de caja libres del Vehículo y la Sociedad hemos aplicado una tasa de descuento determinada de acuerdo al coste medio ponderado del capital (CMPC) o WACC (según su acrónimo en inglés), que tiene en cuenta la estructura financiera de la empresa y el coste de la financiación a través de la siguiente fórmula:

$$WACC = [K_e \times E/(D+E)] + [K_d \text{ neto} \times D/(D+E)]$$

$$K_e = R_f + [(R_m - R_f) \times \beta] + \alpha$$

$$K_d \text{ neto} = K_d \times (1 - t)$$

Prima de Riesgo de la Compañía

- Donde:

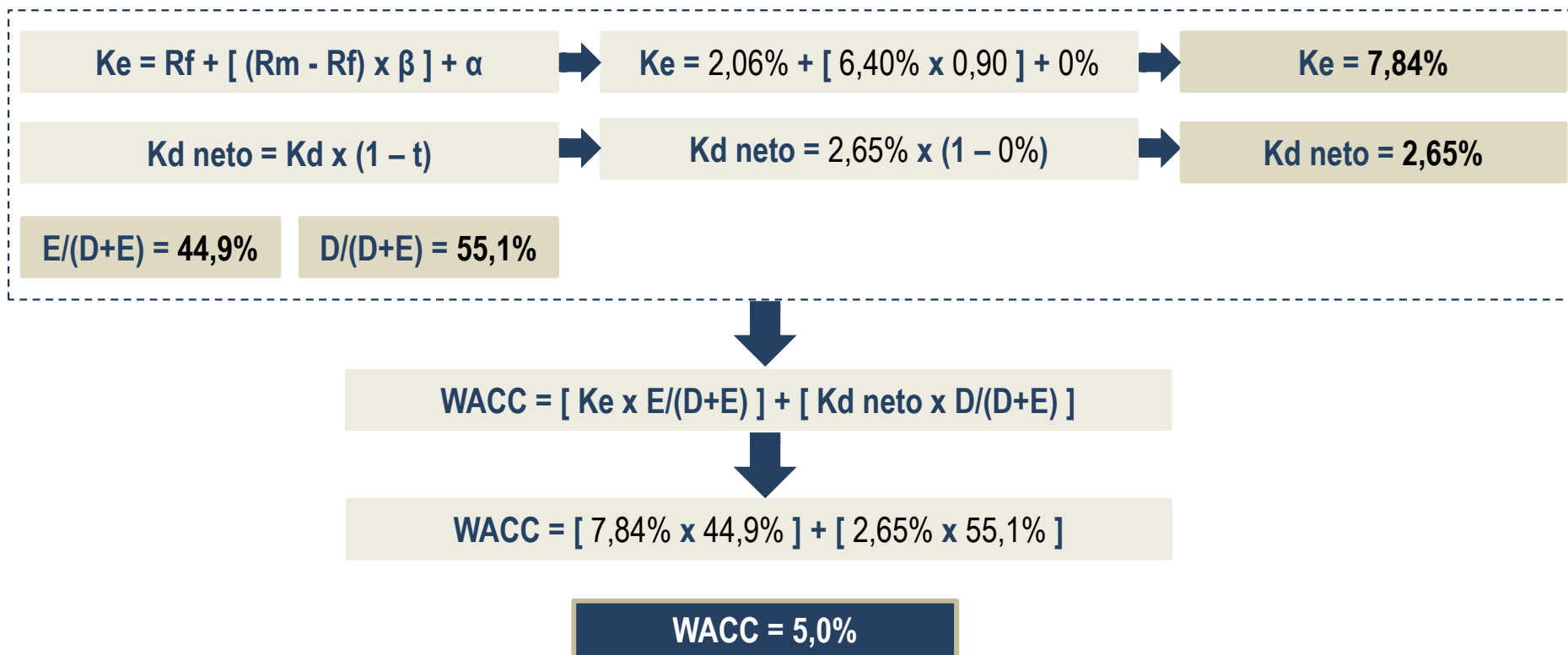
- **E:** Equity del Vehículo.
- **D:** Deuda del Vehículo.
- **Ke:** Coste del capital.
- **Kd:** Coste de la deuda bruta. Esta variable se ha estimado en base al pool bancario proporcionado por la Dirección, calculando, en base al saldo vivo de la deuda de cada uno de los locales comerciales, el peso ponderado que representa cada uno respecto a la deuda total y multiplicando por el margen correspondiente a cada uno de los préstamos*.
- **Rf:** Tasa libre de riesgo en España. Esta tasa se ha calculado como el promedio de la rentabilidad del Bono Español a 10 años durante el último año*.
- **(Rm - Rf):** Prima de riesgo del mercado. Esta variable se define en base a estudios empíricos de series largas que analizan la diferencia entre la rentabilidad histórica media de la Bolsa española y la Deuda del Estado a largo plazo*.
- **t:** Tipo impositivo.
- **Coefficiente Beta (β):** Este coeficiente representa el riesgo sistémico del Vehículo respecto al riesgo promedio del mercado (Rm). Para el cálculo del coeficiente beta hemos tomado como referencia el coeficiente beta desapalancado de una serie de sociedades cotizadas cuyo negocio está relacionado con el de la SOCIMI analizada y, posteriormente, hemos reapalancado dichos coeficientes de acuerdo a la estructura financiera del Vehículo*.
- **Coefficiente Alpha (α):** Este coeficiente representa una prima de riesgo adicional en función de aspectos propios de CCPR Assets como tamaño, iliquidez, mercado en el que se desenvuelve, fases de desarrollo del negocio, otros factores de riesgo.

* El detalle del cálculo del Coste de la deuda (Kd), la Tasa libre de riesgo (Rf), la Prima de riesgo del mercado (Rm-Rf) y el Coeficiente Beta (β) se recoge en el Anexo I del presente documento.

4. Metodología de Valoración

4.2. Descuento de Flujos de Caja - Construcción de la tasa de descuento (2 de 2)

➤ En línea con lo anterior, hemos calculado la tasa de descuento como sigue:



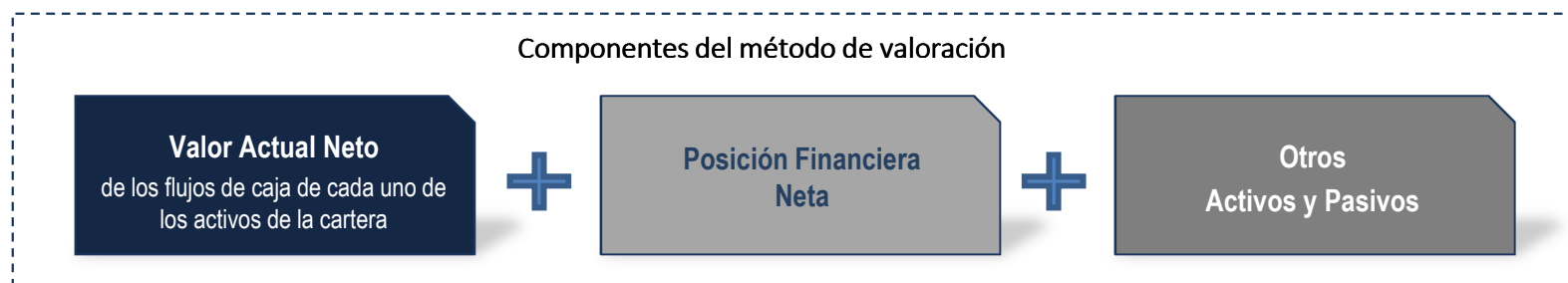
Variable	Valor Estimado
E (MM €)	19,17
D (MM €)	23,54
Ke	7,84%
Kd	2,65%
Rf	2,06%
(Rm - Rf)	6,40%
t	0%
Coef. β	0,90
Coef. α	0%

➤ Este Coste Medio Ponderado del Capital (CMPC / WACC) ha sido aplicado en nuestra valoración como tasa de descuento para obtener el valor presente los flujos de caja libre futuros estimados del Vehículo y de la Sociedad.

4. Metodología de Valoración

4.3. NAV

- Con el objetivo de cotejar el resultado obtenido a través del método de descuento de flujos de caja libres futuros, hemos realizado una valoración alternativa a través del **método Net Asset Value (NAV)**, tomando como punto de partida los balances de situación de la Sociedad a 30 de abril de 2015 así como el valor actual neto de cada uno de los activos de la cartera, que han sido obtenidos, como se ha mencionado con anterioridad, por el Departamento de Valoraciones de Aguirre Newman.
- De esta forma, los componentes utilizados en este método de valoración son los siguientes:



- La siguiente tabla incluye la valoración realizada por el equipo de Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones para cada uno de los activos mencionados por metodología RICS:

ID	Activo	Ciudad	Superficie (m²)	Inquilino	VAN (€)
1	Serrano, 4	Madrid	260,00	Hästens	5.729.802
2	Goya, 45	Madrid	110,00	Vodafone	6.539.487
3	Fuencarral, 37	Madrid	449,76	Decimas	8.891.821
4	Princesa, 70	Madrid	245,60	Calzados Iris	3.074.786
5	Edificio Guetaria	San Sebastián	2.680,78	Violeta - Mango	36.681.430
6	Postas, 15	Vitoria	141,32	La Sureña	978.739
7	Vitoria, 8	Burgos	1.267,42	Zara	6.086.733
Total					67.982.798

05 Resultados de nuestro trabajo

01 02 03 04 05 06 07



05 Resultados de nuestro trabajo

5.1. Resumen de Resultados

01 02 03 04 05 06 07



5. Resultados de nuestro trabajo

5.1. Resumen de Resultados

- En línea con lo recogido en los apartados anteriores, se han aplicado dos metodologías de valoración para el cálculo del valor de la Sociedad. Estos métodos incluyen el Descuento de Flujos de Caja y el Net Asset Value.
- El siguiente cuadro recoge los resultados obtenidos para ambas SOCIMI (Vehículo y Sociedad) según los diferentes métodos de valoración utilizados:

Sociedad	Posición en la Estructura	Metodología DCF (€)	Metodología NAV (€)
CCPR Assets	Vehículo	43.232.306	45.593.556
CCPR II	Sociedad Matriz	27.957.893	29.539.097

- Más concretamente, y de acuerdo a la valoración DCF, el rango de valor estimado para ambas sociedades es el siguiente:

Rango potencial de valor de CCPR Assets:

41,7 MM€ – 44,7 MM€

Rango potencial de valor de CCPR II:

27,1 MM€ – 28,9 MM€

05 Resultados de nuestro trabajo

5.2. DCF – CCPR Assets

01 02 03 04 05 06 07



5. Resultados de nuestro trabajo

5.2. Descuento de Flujos de Caja – Valoración CCPR Assets (1 de 3)

- De acuerdo a la información disponible, el análisis realizado y teniendo en cuenta las observaciones descritas en el siguiente apartado del presente informe (*Consideraciones y Limitaciones*), hemos estimado que el rango potencial del valor de la SOCIMI CCPR Assets (vehículo de inversión) a 30 de abril de 2015 estaría comprendido entre de 41,7 y 44,7 millones de euros, según el método de valoración del descuento de flujos de caja libres.
- Para hallar dicho rango, se ha considerado una tasa de descuento del 5,0% (WACC) y una sensibilidad de la misma de +/- 0,5%.
- El siguiente cuadro resume los resultados obtenidos:

Resultados de la Valoración			
Sensibilidad	+0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	5,5%	5,0%	4,5%
Valor de los activos	73.413.503	74.918.792	76.463.651
Gastos de Sociedad Gestora	(8.878.923)	(8.878.923)	(8.878.923)
Gastos de Estructura	(418.320)	(418.320)	(418.320)
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	(22.408.237)	(22.408.237)	(22.408.237)
Otros Activos y Pasivos	18.995	18.995	18.995
Valor de CCPR Assets	41.727.017	43.232.306	44.777.165

Rango potencial de valor de CCPR Assets

41,7 MM€ – 44,7 MM€

5. Resultados de nuestro trabajo

5.2. Descuento de Flujos de Caja – Valoración CCPR Assets (2 de 3)

- A continuación se muestra el detalle de los flujos de caja libre obtenidos para el periodo de valoración considerado (5 años):

Activo	Resultado de la valoración (€)
Madrid - C/Serrano, 4	6.409.959
Madrid - C/Goya, 45	7.530.671
Madrid - C/Fuencarral, 37	9.566.627
San Sebastián - Edificio Guetaria	40.023.626
Vitoria - C/Postas, 15	1.100.402
Madrid - C/Princesa, 70	3.437.856
Burgos - C/Vitoria, 8	6.849.651
Valor del negocio	74.918.792
Gastos de Sociedad Gestora	(8.878.923)
Gastos de Estructura	(418.320)
Valor BINS	-
Posición Financiera Neta	(22.408.237)
Otros Activos y Pasivos	18.995
Valor de CCPR Assets	43.232.306

- El cálculo de la posición financiera neta y los otros activos y pasivos se recoge en la siguiente diapositiva.
- El detalle de los cálculos para la obtención de las comisiones abonadas a la Sociedad Gestora, así como los cálculos para obtener los gastos correspondientes a la estructura del Vehículo, se encuentran incluidos en los anexos del presente documento. La información para poder realizar dichos cálculos ha sido facilitada por la Sociedad.

5. Resultados de nuestro trabajo

5.2. Descuento de Flujos de Caja – Valoración CCPR Assets (3 de 3)



- El detalle de los cálculos de la posición financiera neta a 30 de abril de 2015 es como sigue:

POSICIÓN FINANCIERA NETA	30/04/2015
Deuda financiera a largo plazo	(22.027.106)
Deudas con entidades de crédito	(18.490.048)
Acreedores por arrendamiento financiero	(3.537.058)
Deuda financiera a corto plazo	(1.510.261)
Deudas con entidades de crédito	(1.384.393)
Acreedores por arrendamiento financiero	(125.869)
Tesorería	1.050.167
Otros activos líquidos y equivalentes	650.000
Deuda fuera de balance	(571.037)
Total posición financiera neta	(22.408.237)

A efectos de valoración, y por indicación de la Sociedad, se han considerado deudas fuera de balance en concepto de impuestos derivados de las plusvalías obtenidas tras la venta de dos activos de la cartera en 2015. Dado que los activos no se han mantenido al menos 3 años en explotación, la Sociedad entiende que las plusvalías de su venta sí quedan grabadas al tipo general (28%).

La estimación de las deudas fuera de balance ha sido realizada por la Sociedad.

- El detalle de los cálculos de otros activos y pasivos a 30 de abril de 2015 es como sigue:

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	30/04/2015
Inversiones financieras	396.000
Inversiones financieras a largo plazo	396.000
Invers. en empresas grupo y asociadas	-
Otros activos	788.152
Inmovilizado material	310.410
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	477.742
Otros pasivos	(1.165.158)
Otras deudas a largo plazo	(369.000)
Otras deudas a corto plazo	-
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(796.158)
Total otros activos y pasivos	18.995

05 Resultados de nuestro trabajo

5.3. DCF – CCPR II

01 02 03 04 05 06 07



5. Resultados de nuestro trabajo

5.3. Descuento de Flujos de Caja – Valoración CCPR II (1 de 3)

- De acuerdo a la estructura accionarial actual según la cual CCPR II es propietario del 60% del vehículo CCPR Assets, y teniendo en cuenta observaciones descritas en el siguiente apartado del presente informe (*Consideraciones y Limitaciones*), hemos estimado que el rango potencial del valor de la SOCIMI CCPR II (la Sociedad) a 30 de abril de 2015 estaría comprendido entre de 27,1 y 28,9 millones de euros, según el método de valoración del descuento de flujos de caja libres.
- Para hallar dicho rango, se ha considerado una tasa de descuento del 5,0% (WACC) y una sensibilidad de la misma de +/- 0,5%.
- El siguiente cuadro resume los resultados obtenidos:

Resultados de la Valoración			
Sensibilidad	+0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	5,5%	5,0%	4,5%
Inversiones en empresas del Grupo	25.036.210	25.939.384	26.866.299
Gastos de Sociedad Gestora	-	-	-
Gastos de Estructura	(164.455)	(164.455)	(164.455)
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	2.204.688	2.204.688	2.204.688
Otros Activos y Pasivos	(21.724)	(21.724)	(21.724)
Valor de CCPR II	27.054.719	27.957.893	28.884.808

Rango potencial de valor de CCPR II

27,1 MM€ – 28,9 MM€

5. Resultados de nuestro trabajo

5.3. Descuento de Flujos de Caja – Valoración CCPR II (2 de 3)

- A continuación se muestra el detalle de los flujos de caja libre obtenidos para el periodo de valoración considerado (5 años):

Resultado de la valoración (€)	
Inversiones en empresas del Grupo	25.939.384
Gastos de Sociedad Gestora	-
Gastos de Estructura	(164.455)
Valor BINS	-
Posición Financiera Neta	2.204.688
Otros Activos y Pasivos	(21.724)
Valor de CCPR II	27.957.893

- El cálculo de la posición financiera neta y los otros activos y pasivos se recoge en la siguiente diapositiva.
- El detalle de los cálculos para la obtención de los gastos correspondientes a la estructura de la Sociedad se encuentran incluidos en los anexos del presente documento y han sido calculados en base a información facilitada por la Sociedad.

5. Resultados de nuestro trabajo

5.3. Descuento de Flujos de Caja – Valoración CCPR II (3 de 3)

- El detalle de los cálculos de la posición financiera neta a 30 de abril de 2015 es como sigue:

POSICIÓN FINANCIERA NETA	30/04/2015
Deuda financiera a largo plazo	(499.765)
Deudas con entidades de crédito	(499.765)
Acreedores por arrendamiento financiero	-
Deuda financiera a corto plazo	-
Tesorería	2.704.453
Otros activos líquidos y equivalentes	-
Total posición financiera neta	2.204.688

- El detalle de los cálculos de otros activos y pasivos a 30 de abril de 2015 es como sigue:

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	30/04/2015
Inversiones financieras	-
Inversiones financieras a largo plazo	-
Otros activos	13.721
Inmovilizado material	-
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	13.721
Otros pasivos	(35.445)
Otras deudas a largo plazo	-
Otras deudas a corto plazo	-
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(35.445)
Total otros activos y pasivos	(21.724)

05 Resultados de nuestro trabajo

5.4. NAV – CCPR Assets

01 02 03 04 05 06 07



5. Resultados de nuestro trabajo

5.4. Metodología NAV – Valoración CCPR Assets



➤ Según la metodología de valoración del NAV, el valor obtenido para el Vehículo es el siguiente:

NAV	30/04/2015
Valor de Mercado Cartera Inmobiliaria	67.982.798
Madrid - C/Serrano, 4	5.729.802
Madrid - C/Goya, 45	6.539.487
Madrid - C/Fuencarral, 37	8.891.821
San Sebastián - Edificio Guetaria	36.681.430
Vitoria - C/Postas, 15	978.739
Madrid - C/Princesa, 70	3.074.786
Burgos - C/Vitoria, 8	6.086.733
Total posición financiera neta	(22.408.237)
Total otros activos y pasivos	18.995
NAV	45.593.556

POSICIÓN FINANCIERA NETA	30/04/2015
Deuda financiera a largo plazo	(22.027.106)
Deudas con entidades de crédito	(18.490.048)
Acreedores por arrendamiento financiero	(3.537.058)
Deuda financiera a corto plazo	(1.510.261)
Deudas con entidades de crédito	(1.384.393)
Acreedores por arrendamiento financiero	(125.869)
Tesorería	1.050.167
Otros activos líquidos y equivalentes	650.000
Deuda fuera de balance	(571.037)
Total posición financiera neta	(22.408.237)

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	30/04/2015
Inversiones financieras	396.000
Inversiones financieras a largo plazo	396.000
Invers. en empresas grupo y asociadas	-
Otros activos	788.152
Inmovilizado material	310.410
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	477.742
Otros pasivos	(1.165.158)
Otras deudas a largo plazo	(369.000)
Otras deudas a corto plazo	-
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(796.158)
Total otros activos y pasivos	18.995

05 Resultados de nuestro trabajo

5.5. NAV – CCPR II

01 02 03 04 05 06 07



5. Resultados de nuestro trabajo

5.5. Metodología NAV – Valoración CCPR II



- Según la metodología de valoración del NAV, el valor obtenido para Sociedad es el siguiente:

NAV	30/04/2015
% de Propiedad de CCPR Assets	60%
Inversiones en empresas del Grupo	27.356.133
Total posición financiera neta	2.204.688
Total otros activos y pasivos	(21.724)
NAV	29.539.097

POSICIÓN FINANCIERA NETA	30/04/2015
Deuda financiera a largo plazo	(499.765)
Deudas con entidades de crédito	(499.765)
Acreedores por arrendamiento financiero	-
Deuda financiera a corto plazo	-
Tesorería	2.704.453
Otros activos líquidos y equivalentes	-
Total posición financiera neta	2.204.688

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	30/04/2015
Inversiones financieras	-
Inversiones financieras a largo plazo	-
Otros activos	13.721
Inmovilizado material	-
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	13.721
Otros pasivos	(35.445)
Otras deudas a largo plazo	-
Otras deudas a corto plazo	-
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(35.445)
Total otros activos y pasivos	(21.724)

06 Hechos relevantes posteriores

01 02 03 04 05 06 07



6. Hechos relevantes posteriores

6.1. Introducción

- De acuerdo con la información facilitada por la Sociedad, se ha producido en la sociedad filial del Grupo, CCPR Assets, un hecho relevante desde el 30 de abril de 2015 (fecha de valoración del presente informe) al 30 de junio de 2015.
- Dicho hecho relevante tiene un impacto, a 30 de junio, en la valoración societaria descrita en los apartados anteriores del informe, disminuyendo la misma por la entrada de cuenta partícipes en uno de los activos inmobiliarios de CCPR Assets. En vista de lo anterior, se ha procedido a realizar, **en base a la información e indicaciones proporcionadas por la Sociedad**, una **estimación alternativa del rango de valor a 30 de junio de 2015** de las sociedades considerando el impacto de este hecho sin que este informe suponga ningún pronunciamiento sobre la estructura mercantil, contable, fiscal, etc. realizada ni sobre la razonabilidad ni conveniencia de la misma.
- A continuación se describen las principales características del hecho relevante posterior a la fecha de valoración, así como la información que hemos recibido por parte de la Sociedad:
 - **Hecho relevante:**
 - Firma de un contrato de cuentas en participación con fecha 17 de junio de 2015 sobre el activo situado en San Sebastián (Edificio Guetaria).
 - **Características principales:**
 - Contrato entre dos partes:
 - Partícipe no gestor: aporta bienes en propiedad, dinero o derechos.
 - Partícipe gestor (CCPR Assets): se obliga a utilizar la aportación en una actividad empresarial, rindiendo cuentas al partícipe no gestor.
 - El partícipe no gestor participa tanto en los ingresos como en las pérdidas.
 - El porcentaje de participación en el Edificio Guetaria es del 32,93% (co-inversión de 2.750.000€ sobre un capital total de inversión de 8.350.350€)
 - Cantidad desembolsada a 30 de junio de 2015 por los cuenta partícipes: 2.233.565€ (pendiente de desembolso: 516.435€)
 - **Documentación recibida** al respecto:
 - Descripción del contrato y su funcionamiento desde el punto de vista mercantil, contable y fiscal realizado por la Sociedad y recogido en el apartado 6.2. siguiente.
 - Copia del contrato de cuentas en participación firmado por las partes.
- Adicionalmente, y como requisito indispensable para poder estimar el valor del 100% de las acciones de las compañías, hemos recibido, de la Sociedad, las cuentas pro-forma tanto del Vehículo como de la Sociedad con fecha **30 de junio de 2015** (**cuentas provisionales no auditadas** y sobre las que no hemos realizado verificación alguna).

6. Hechos relevantes posteriores

6.2. El contrato de cuentas en participación

➤ Punto de vista mercantil:

- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 239 del **Código de Comercio**, el contrato de cuentas en participación se conceptúa como aquel contrato de colaboración entre dos sujetos, en virtud del cual uno de ellos (el partícipe no gestor) aporta bienes en propiedad, dinero o derechos, incluido el uso de bienes, a otro (el partícipe gestor), obligándose éste a aplicar dicha aportación a una determinada operación o a una determinada actividad empresarial o profesional, que desarrollará independientemente y en nombre propio, y a informar, rendir cuentas y dar participación al partícipe no gestor en las ganancias y pérdidas que resulten.
- El objeto de la aportación del partícipe no gestor ingresa en el patrimonio del partícipe gestor, quien pasa a tener el exclusivo poder de disposición sobre el mismo.

➤ Punto de vista contable:

- De acuerdo a lo establecido en el **Plan General Contable**, se debe registrar en una **cuenta de pasivo 419 “Acreedores por operaciones en común”**, los importes recibidos por concepto de cuotas de participación.
- Los ingresos y gastos derivados de esta operación serán contabilizados en su respectivo centro de coste y serán distribuidos según lo que establezca el contrato, de acuerdo al porcentaje de participación de cada partícipe. Para esta distribución de los beneficios, se contabilizarán los ingresos y/o gastos atribuibles a los partícipes en función de su porcentaje de participación, contra la cuenta 419 “Acreedores por operaciones en común” de la siguiente manera:
 - En la **cuenta 7510 “Pérdida transferida”**, el importe de la pérdida en caso de que los gastos sean superiores a los ingresos;
 - En la **cuenta 6510 “Beneficio Transferido”**, el importe del beneficio en caso de que los ingresos sean superiores a los gastos. De esta manera, se determina el importe a devolver o a retribuir a los partícipes.
- De esta forma, la Sociedad, como gestora de este contrato, solo tendrá en su cuenta de pérdidas y ganancias la parte correspondiente a los ingresos y gastos en su porcentaje de participación.

➤ Punto de vista fiscal:

- Dado que la participación del partícipe no gestor en las operaciones del gestor constituye una forma de financiación de este último, los resultados positivos y negativos que corresponden al partícipe no gestor deben asimilarse, desde un punto de vista fiscal, a ingresos y gastos financieros, tanto en sede del partícipe gestor como en sede del partícipe no gestor.

6. Hechos relevantes posteriores

6.3. Valoración estimada de acuerdo a hechos relevantes (1 de 3)

➤ Valoración estimada a 30 de abril de 2015 y a 30 de junio de 2015:

30 de abril de 2015:

Sociedad	Posición en la Estructura	Métodología DCF (€)	Metodología NAV (€)
CCPR Assets	Vehículo	43.232.306	45.593.556
CCPR II	Sociedad Matriz	27.957.893	29.539.097

De acuerdo a la valoración DCF, el rango de valor estimado para ambas sociedades es el siguiente:

Rango potencial de valor de CCPR Assets:

41,7 MM€ – 44,7 MM€

Rango potencial de valor de CCPR II:

27,1 MM€ – 28,9 MM€

30 de junio de 2015:

Sociedad	Posición en la Estructura	Métodología DCF (€)	Metodología NAV (€)
CCPR Assets	Vehículo	35.442.785	36.509.309
CCPR II	Sociedad Matriz	23.631.518	24.430.740

De acuerdo a la valoración DCF, el rango de valor estimado para ambas sociedades es el siguiente:

Rango potencial de valor de CCPR Assets:

34,2 MM€ – 36,7 MM€

Rango potencial de valor de CCPR II:

22,9 MM€ – 24,4 MM€

✓ El hecho relevante posterior a la fecha de valoración supone una **disminución estimada en la valoración** de la Sociedad del **15,5%**.

6. Hechos relevantes posteriores

6.3. Valoración estimada de acuerdo a hechos relevantes (2 de 3)

➤ Los siguientes cuadros resumen las principales magnitudes de valoración de **CCPR Assets a 30 de junio de 2015**, bajo el escenario del hecho relevante:

Resultados de la Valoración			
Sensibilidad	+0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	5,5%	5,0%	4,5%
Valor de los activos	63.916.064	65.167.018	66.449.839
Gastos de Sociedad Gestora	(6.610.965)	(6.610.965)	(6.610.965)
Gastos de Estructura	(404.950)	(404.950)	(404.950)
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	(20.773.105)	(20.773.105)	(20.773.105)
Otros Activos y Pasivos	(1.935.212)	(1.935.212)	(1.935.212)
Valor de CCPR Assets	34.191.831	35.442.785	36.725.606

POSICIÓN FINANCIERA NETA	30/06/2015
Deuda financiera a largo plazo	(22.026.686)
Deudas con entidades de crédito	(18.489.628)
Acreedores por arrendamiento financiero	(3.537.058)
Deuda financiera a corto plazo	(1.432.656)
Deudas con entidades de crédito	(1.327.952)
Acreedores por arrendamiento financiero	(104.704)
Tesorería	2.362.274
Otros activos líquidos y equivalentes	895.000
Deuda fuera de balance	(571.037)
Total posición financiera neta	(20.773.105)

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	30/06/2015
Inversiones financieras	285.644
Inversiones financieras a largo plazo	396.000
Invers. en empresas grupo y asoc.c.p.	(110.356)
Otros activos	1.720.550
Inmovilizado material	1.105.600
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	614.950
Otros pasivos	(3.941.407)
Otras deudas a largo plazo	(893.000)
Otras deudas a corto plazo	466
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(3.048.873)
Total otros activos y pasivos	(1.935.212)

6. Hechos relevantes posteriores

6.3. Valoración estimada de acuerdo a hechos relevantes (3 de 3)

➤ Los siguientes cuadros resumen las principales magnitudes de valoración de **CCPR II a 30 de junio de 2015**, bajo el escenario de ambos hechos relevantes:

Resultados de la Valoración			
Sensibilidad	+0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	5,5%	5,0%	4,5%
Inversiones en empresas del Grupo	20.515.099	21.265.671	22.035.364
Gastos de Sociedad Gestora	-	-	-
Gastos de Estructura	(159.308)	(159.308)	(159.308)
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	2.544.115	2.544.115	2.544.115
Otros Activos y Pasivos	(18.961)	(18.961)	(18.961)
Valor de CCPR II	22.880.946	23.631.518	24.401.211

POSICIÓN FINANCIERA NETA	30/06/2015
Deuda financiera a largo plazo	-
Deudas con entidades de crédito	-
Acreedores por arrendamiento financiero	-
Deuda financiera a corto plazo	-
Tesorería	2.544.115
Otros activos líquidos y equivalentes	-
Total posición financiera neta	2.544.115

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	30/06/2015
Inversiones financieras	-
Inversiones financieras a largo plazo	-
Otros activos	22.321
Inmovilizado material	-
Inmovilizado intangible	2.000
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	20.321
Otros pasivos	(41.282)
Otras deudas a largo plazo	-
Otras deudas a corto plazo	(94)
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(41.188)
Total otros activos y pasivos	(18.961)

07 Consideraciones y Limitaciones

01 02 03 04 05 06 07



7. Consideraciones y Limitaciones

7.1. Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo

- En relación con el trabajo realizado y la información incluida en este informe, consideramos importante, para un adecuado entendimiento del mismo y de su alcance, poner de manifiesto los siguientes aspectos:
 - De acuerdo con la información recibida, a la fecha de este informe, la Sociedad se encuentra en el proceso previo a la salida al Mercado Alternativo Bursátil español como SOCIMI. Por tanto, de conformidad con la legislación vigente el tipo del Impuesto sobre Sociedades para este tipo de sociedades es el 0%.
 - Asimismo debemos mencionar que en nuestros cálculos no se ha incorporado ningún descuento en el rango de valor de las participaciones de CCPR II por la posible liquidez limitada de las mismas en el MAB.
 - El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, medioambiental, operativa o de otro tipo de la Sociedad sino exclusivamente los análisis mencionados expresamente en este Informe, basándonos en el informe de revisión limitada elaborado por Deloitte S.L. y en lo relativo a 30 de junio de 2015 en el balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias pro-forma no auditados facilitados por la Sociedad. Por tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo. Asimismo, no hemos verificado la información financiera utilizada, no constituyendo nuestro trabajo una auditoría de la suficiencia, integridad o veracidad de la información facilitada.
 - Nuestro trabajo no supone ninguna recomendación a los accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante la posibilidad de realizar transacciones con las participaciones de la Compañía.
 - En relación con el trabajo realizado y la información utilizada, es importante mencionar que el mismo se ha basado en la información auditada y no auditada facilitada fundamentalmente por Corpfín Capital y en la obtenida de otras fuentes públicas, en este sentido:
 - La información recibida de Corpfín Capital no ha sido verificada por nosotros, asumiendo que es precisa y completa, así como que refleja las mejores estimaciones de la Dirección acerca de perspectivas del negocio del mismo desde el punto de vista operativo y financiero.
 - El alcance de nuestro trabajo no ha consistido en comprobar la veracidad de la información recibida, no constituyendo el mismo una auditoría ni una “due diligence” de dicha información.
 - En relación a la información pública que hubiésemos podido utilizar no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas a la Sociedad.

7. Consideraciones y Limitaciones

7.2. Condiciones Limitativas

➤ Este informe, y todas las opiniones formuladas y las conclusiones indicadas están sujetas a las siguientes limitaciones y condiciones:

1. **Aceptación.** La aceptación y/o el empleo de este informe constituyen la aceptación de todas las asunciones y condiciones restrictivas incluidas en el informe y que son partes sustancial del mismo.
2. **Distribución de Informe.** Este informe ha sido realizado únicamente para el objetivo indicado y no debe ser usado para ninguna otra finalidad, ni por un destinatario distinto al que ha realizado el encargo, esto es Corpfin Capital. El informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual solo podrá ser obtenida de la lectura global del informe. En consecuencia, toda distribución autorizada de este informe deberá realizarse siempre en su integridad, sin realizar extractos ni resúmenes; en caso de distribución parcial ésta debería ser previamente comunicada a Aguirre Newman y deberá incluir una alerta clara y visible sobre la existencia de un informe completo y la necesidad de su lectura íntegra para obtener conclusiones correctas. La Sociedad indemnizará a Aguirre Newman por las pérdidas, gastos o daños originados por cualquier reclamación que pueda surgir de un tercero por el contenido de este informe. De la misma manera, Aguirre Newman no aceptará ninguna responsabilidad en el caso de que este documento haya sido distribuido sin su autorización expresa.
3. **Alcance de nuestro Análisis.** La valoración de cualquier instrumento financiero o negocio requiere hacer juicios de valor. La valoración aquí preparada ha sido realizada bajo la hipótesis, bases y asunciones proporcionadas por la Dirección de la Compañía.
4. **Naturaleza de la Opinión.** Nuestra opinión, así como nuestro informe, no deben ser considerados como "Fairness Opinion" de cara a una transacción actual o futura, opinión de solvencia, o recomendación de inversión. Debido a varias razones el precio al que el objeto valorado pudiera ser vendido en una transacción entre dos partes determinadas en una fecha concreta podría ser significativamente diferente del valor razonable expresado en nuestro informe. Por este motivo, no existe declaración, garantía o cualquier otro tipo de aseguramiento de los valores determinados en este informe.
5. **Asunción de Continuidad.** Nuestro análisis: (i) asume que en la fecha de valoración la Sociedad y sus activos continuarán operando como hasta entonces; (ii) está basado en las condiciones financieras pasadas y presentes de la Compañía y sus activos en la fecha de valoración; y (iii) asume que la Sociedad no posee activos o pasivos no desglosados reales o contingentes, ni obligaciones no usuales o compromisos substanciales, que no sean los normales del desarrollo de su actividad, y que no tiene litigios pendientes o amenazados que pudieran tener un efecto material en nuestros análisis.
6. **Falta de Verificación de la Información Facilitada.** Hemos asumido que toda la información suministrada es veraz, completa, precisa, y refleja los esfuerzos de buena fe de la Sociedad para describir el estado y perspectivas de la Compañía en la fecha de valoración desde un punto de vista operativo y financiero. Ninguna información que hayamos considerado ha sido auditada, verificada o confirmada por nosotros. Asumimos que la distribución de la información es así mismo lícita.
7. **Confianza en la Información Proyectada.** El uso por nuestra parte de las proyecciones o previsiones de la Dirección de la Sociedad no constituye un examen o compilación de potenciales estados financieros. Además, generalmente habrá discrepancias entre el resultado potencial y el actual debido a que los acontecimientos y circunstancias no suelen suceder tal y como estaban previstas y tales diferencias pueden ser materiales.
8. **Eventos Posteriores.** Los términos de nuestro compromiso no nos obligan a actualizar este informe o a revisar la valoración debido a acontecimientos o transacciones posteriores a la fecha de valoración.
9. **Aspectos Legales.** Aguirre Newman no asume responsabilidad alguna por temas legales, fiscales o contractuales. No hemos tomado en consideración gravámenes o derechos de retención adicionales a los descritos. Asumimos que todas las licencias, permisos, etc. requeridos son válidos y están en vigor, y no realizamos un estudio independiente de cara a identificar la presencia de potenciales riesgos medioambientales. No asumimos responsabilidad alguna sobre la aceptabilidad de las propuestas de valoración empleadas en nuestro informe como evidencia legal ante un tribunal o jurisdicción. La conformidad de nuestro informe y opinión de cara a un foro legal deberá ser determinada por el cliente y sus asesores legales.
10. **Interpretación.** Este informe ha sido realizado al amparo de la legislación española vigente y, por tanto, los análisis y comentarios en ella vertidos solo pueden ser interpretados a la luz de la misma. La responsabilidad de Aguirre Newman se limita y queda sujeta al objeto, método y finalidad del informe.
11. **Responsabilidad.** Aguirre Newman responderá, en su caso, exclusivamente frente al Destinatario Corpfin Capital y como máximo hasta el importe de los honorarios efectivamente percibidos por la realización de su trabajo.
12. **Conflicto de Interés.** No apreciamos conflicto de interés para la realización de este trabajo si bien, a estos efectos, ponemos de manifiesto que recientemente hemos tenido conocimiento de que un empleado *junior* del Grupo Aguirre Newman se encuentra relacionado con uno de los cuenta partícipes.

ANEXOS



ANEXO I – Detalle de la Tasa de Descuento

Cálculo de parámetros utilizados para la obtención del WACC (1 de 2)

Coste de la deuda (Kd) – Pool bancario actual:

Activo / Préstamo	Saldo Vivo Abril	Gasto Financiero	Euribor 12m (2015E)	Fecha Inicial	Fecha Vto.	Peso Ponderado	Margen Ponderado
Madrid - C/Serrano, 4	2.400.557	3,50%	0,23%	30/10/2013	30/10/2025	10,06%	0,38%
Madrid - C/Goya, 45 - Arrend. Finan.	1.687.429	3,00%	0,23%	-	22/05/2026	7,07%	0,23%
Madrid - C/Goya, 45 - ICO	256.472	3,54%	0,00%	-	20/06/2017	1,07%	0,04%
Madrid - C/Fuencarral, 37	2.625.000	3,50%	0,26%	14/11/2013	14/11/2020	11,00%	0,38%
San Sebastián - Edificio Guetaria - IVA	594.000	2,50%	0,23%	23/02/2015	23/02/2016	2,49%	0,07%
San Sebastián - Edificio Guetaria	10.080.000	2,25%	0,23%	20/02/2015	20/02/2027	42,23%	1,05%
Vitoria - C/Postas, 15	492.785	3,75%	0,23%	10/01/2014	10/01/2029	2,06%	0,08%
Madrid - C/Princesa, 70	1.983.332	0,75%	0,23%	16/04/2015	07/09/2025	8,31%	0,08%
Burgos - C/Vitoria, 8	3.750.000	2,00%	0,23%	16/04/2015	16/04/2022	15,71%	0,35%
	23.869.575					100%	2,65%

Tasa libre de riesgo (Rf) - Evolución Bono Español a 10 años (30 Abril 2014 – 30 Abril 2015):

	Valor más alto	Valor más bajo	Promedio
Valor	3.092	1.139	2.055
% redondeado	3,09%	1,14%	2,06%

ANEXO I – Detalle de la Tasa de Descuento

Cálculo de parámetros utilizados para la obtención del WACC (2 de 2)

Prima de riesgo del mercado (Rm - Rf):

Rentabilidad histórica media de la Bolsa española (Ibex-35) *	Rm	8,45%
Tasa Libre de Riesgo	Rf	2,06%
Prima de Riesgo del Mercado	(Rm - Rf)	6,40%

*Fuente: Bloomberg. Datos desde 1987 hasta fecha de valoración, sin considerar componente dividendos.

Cálculo del coeficiente Beta (β):

Compañía		País	Market Cap. (€MM)	Ponderación (Market Cap.)	Beta	Beta Desapalancada	Beta Desapalancada Ponderada	Beta Reapalancada	Beta Reapalancada Ponderada
Merlin Property SOCIMI, S.A.	MRL SM Equity	España	2.277	19%	0,49	0,23	0,04	0,51	0,10
Axia Real Estate, SOCIMI, S.A.	AXIA SM Equity	España	821	7%	0,42	0,14	0,01	0,31	0,02
Lar España Real Estate, SOCIMI, S.A.	LRE SM Equity	España	416	3%	0,41	0,12	0,00	0,27	0,01
Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.	HIS SM Equity	España	1.115	9%	0,34	0,11	0,01	0,25	0,02
Gecina, S.A.	GFC FP Equity	Francia	7.408	62%	0,68	0,55	0,34	1,23	0,75
				100%			0,41		0,90

Fuente: Bloomberg.

ANEXO II – Flujos de Caja del Vehículo

Flujos de caja de CCPR Assets

CCPR Assets		Total 2015 - 2019	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAL INGRESOS	€	15.144.215	1.731.480	3.085.997	3.202.753	3.428.088	3.695.897
TOTAL GASTOS	€	(1.654.412)	(1.391.522)	(48.869)	(49.863)	(72.327)	(91.830)
EBITDA	€		339.957	3.037.127	3.152.890	3.355.761	3.604.067
Dotación Amortización	€	(594.546)	(83.706)	(127.710)	(127.710)	(127.710)	(127.710)
EBIT	€		256.251	2.909.417	3.025.180	3.228.051	3.476.357
Impuesto de Sociedades	€	-	-	-	-	-	-
NOPLAT	€		256.251	2.909.417	3.025.180	3.228.051	3.476.357
Dotación Amortización (+)	€	594.546	83.706	127.710	127.710	127.710	127.710
Flujo de Caja Bruto	€		339.957	3.037.127	3.152.890	3.355.761	3.604.067
Inversiones netas (-)	€	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+)	€	78.797.580	-	-	-	-	78.797.580
Flujo de Caja Libre	€		339.957	3.037.127	3.152.890	3.355.761	82.401.647

ANEXO III – Detalle de Gastos de la Sociedad Gestora

CCPR Assets – Gastos de la Sociedad Gestora

CCPRA - GASTOS DE SOCIEDAD GESTORA		Total 2015 - 2019	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAL INGRESOS	€	-	-	-	-	-	-
Comisión de Inversión	€	(583.333)	(250.000)	(333.333)	-	-	-
Comisión de Gestión	€	(2.153.215)	(430.643)	(430.643)	(430.643)	(430.643)	(430.643)
Comisión de Éxito	€	(7.978.083)	-	-	-	-	(7.978.083)
TOTAL GASTOS	€	(10.714.632)	(680.643)	(763.976)	(430.643)	(430.643)	(8.408.726)
EBITDA	€		(680.643)	(763.976)	(430.643)	(430.643)	(8.408.726)
Dotación Amortización	€	-					
EBIT	€		(680.643)	(763.976)	(430.643)	(430.643)	(8.408.726)
Impuesto de Sociedades	€	-	-	-	-	-	-
NOPLAT	€		(680.643)	(763.976)	(430.643)	(430.643)	(8.408.726)
Dotación Amortización (+)	€	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja Bruto			(680.643)	(763.976)	(430.643)	(430.643)	(8.408.726)
Inversiones netas (-)	€	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+)	€	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja Libre			(680.643)	(763.976)	(430.643)	(430.643)	(8.408.726)
Valor Gastos Sociedad Gestora	€	(8.878.923)					

ANEXO III – Detalle de Gastos de la Sociedad Gestora

CCPR Assets – Detalle de la Comisión de Éxito estimada

CCPR - COMISIÓN DE ÉXITO SOCIEDAD GESTORA	Total Q3 2013 - 2019	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Flujo de Caja Libre €		-	-	339.957	3.037.127	3.152.890	3.355.761	82.401.647
Servicio de la deuda €		-	-	(425.004)	(596.631)	(552.182)	(512.661)	(472.691)
Amortización del principal €		-	-	(509.093)	(1.921.622)	(1.383.182)	(1.383.375)	(18.620.542)
Flujo de Caja Libre "Neto" €		-	-	(594.139)	518.874	1.217.526	1.459.726	63.308.414
Capital Inicial €								
Rentabilidad Accionistas €	(8.417.814)	(71.505)	(835.562)	(1.444.010)	(1.490.003)	(1.517.147)	(1.531.345)	(1.528.242)
Disposiciones Equity CCPR II €	11.100.000	6.900.000	4.200.000	-	-	-	-	-
Disposiciones Equity CCPR III €	8.000.000	-	8.000.000	-	-	-	-	-
Total Disposiciones Equity €	19.100.000	6.900.000	12.200.000	-	-	-	-	-
Total Devoluciones Equity €	(27.391.034)	-	-	(394.145)	(1.028.421)	(1.217.526)	(1.459.726)	(23.291.217)
Capital Final €	1.443.180.662							
Plusvalías después de rent. accionistas €	39.890.417	-	-	-	-	-	-	39.890.417
Comisión de Éxito €	(7.978.083)	-	-	-	-	-	-	(7.978.083)

VAN Comisión de Éxito (6.383.428)

Rentabilidad de Accionistas % 7,0%

Comisión de Éxito % 20,0%

ANEXO IV – Detalle de Gastos de Estructura

CCPR Assets – Gastos de Estructura

CCPRA - GASTOS DE ESTRUCTURA		Total 2015 - 2019	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAL INGRESOS	€	-	-	-	-	-	-
Gastos de Personal	€	(280.000)	(40.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)
Otros Gastos de Mant. de Estructura	€	(186.667)	(26.667)	(40.000)	(40.000)	(40.000)	(40.000)
TOTAL GASTOS	€	(466.667)	(66.667)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
EBITDA	€		(66.667)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
Dotación Amortización	€	-	-	-	-	-	-
EBIT	€		(66.667)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
Impuesto de Sociedades	€	-	-	-	-	-	-
NOPLAT	€		(66.667)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
Dotación Amortización (+)	€	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja Bruto			(66.667)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
Inversiones netas (-)	€	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+)	€	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja Libre			(66.667)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
Valor Gastos de Estructura	€	(418.320)					

ANEXO IV – Detalle de Gastos de Estructura

CCPR II – Gastos de Estructura

CCPR II - GASTOS DE ESTRUCTURA		Total 2015 - 2019	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAL INGRESOS	€	-	-	-	-	-	-
Comisión de Inversión	€	-	-	-	-	-	-
Gastos de Personal	€	-	-	-	-	-	-
Otros Gastos de Mant. de Estructura	€	(183.167)	(29.167)	(38.500)	(38.500)	(38.500)	(38.500)
TOTAL GASTOS	€	(183.167)	(29.167)	(38.500)	(38.500)	(38.500)	(38.500)
EBITDA	€		(29.167)	(38.500)	(38.500)	(38.500)	(38.500)
Dotación Amortización	€	-	-	-	-	-	-
EBIT	€		(29.167)	(38.500)	(38.500)	(38.500)	(38.500)
Impuesto de Sociedades	€	-	-	-	-	-	-
NOPLAT	€		(29.167)	(38.500)	(38.500)	(38.500)	(38.500)
Dotación Amortización (+)	€	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja Bruto			(29.167)	(38.500)	(38.500)	(38.500)	(38.500)
Inversiones netas (-)	€	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+)	€	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja Libre			(29.167)	(38.500)	(38.500)	(38.500)	(38.500)
Valor Gastos de Estructura	€	(164.455)					

ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Serrano 4, Madrid – Ficha Descriptiva

ACTIVO



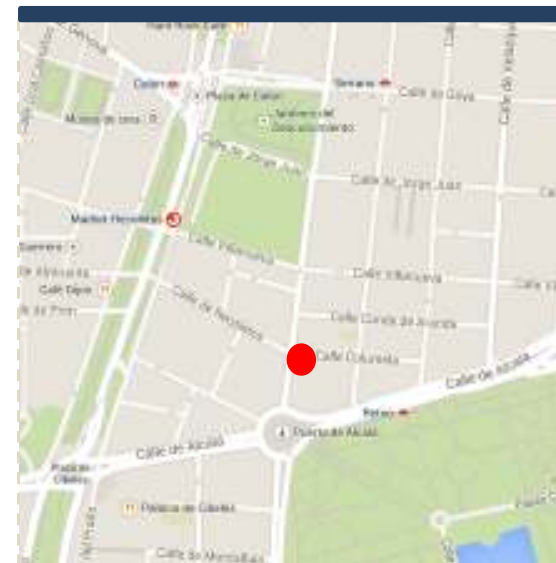
DISTRIBUCIÓN



Local en esquina

Distribución en una única planta

LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Serrano, 4
Municipio	Madrid
Categoría Zona	Prime
Sup. Total (m²)	305,65
Sup. Comercial (m²)	260,00
Fachada (m)	12
Nº plantas	1
Inquilino	Hästens

REVISIÓN CONTRATO

Renta

Renta año 1: €20.000 /mes 65,6 €/m²/m

Renta año 5: €27.000 /mes 88,5 €/m²/m

Gastos

Arrendatario

Acondicionamiento + IBI + Comunidad

Duración

Plazo del arrendamiento: 12 años

Obligado cumplimiento: 6 + 3 + 3

OPERACIÓN

Precio de **Compra**: €5.200.000

Rentabilidad (Año 1- Año 5)

€20.000 - €27.000 / mes

Rentabilidad arrendamiento (Año 1- Año 5)

4,6-6,2%

Venta estimada del local:

Año: 2017-2019

Renta estimada: €324.000 /año

ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

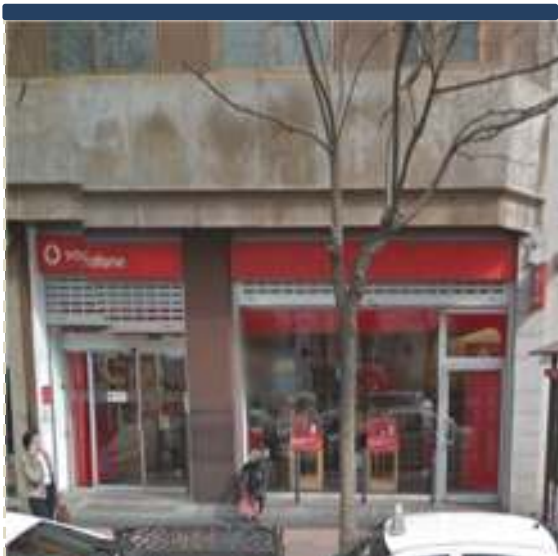
Serrano 4, Madrid – Detalle flujos de caja libres

SERRANO, 4	Total 2015 - 2019	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAL INGRESOS €	1.348.750	166.000	258.000	282.000	312.000	330.750
TOTAL GASTOS €	-	-	-	-	-	-
EBITDA €	1.348.750	166.000	258.000	282.000	312.000	330.750
Dotación Amortización €	(50.231)	(7.176)	(10.764)	(10.764)	(10.764)	(10.764)
EBIT €	1.298.519	158.824	247.236	271.236	301.236	319.986
Impuesto de Sociedades €	-	-	-	-	-	-
NOPLAT €	1.298.519	158.824	247.236	271.236	301.236	319.986
Dotación Amortización (+) €	50.231	7.176	10.764	10.764	10.764	10.764
Flujo de Caja Bruto €	1.348.750	166.000	258.000	282.000	312.000	330.750
Inversiones netas (-) €	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+) €	6.510.873	-	-	-	-	6.510.873
Flujo de Caja Libre €	7.859.623	166.000	258.000	282.000	312.000	6.841.623
Valor del Activo €	6.409.959					

ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Goya 45, Madrid – Ficha Descriptiva

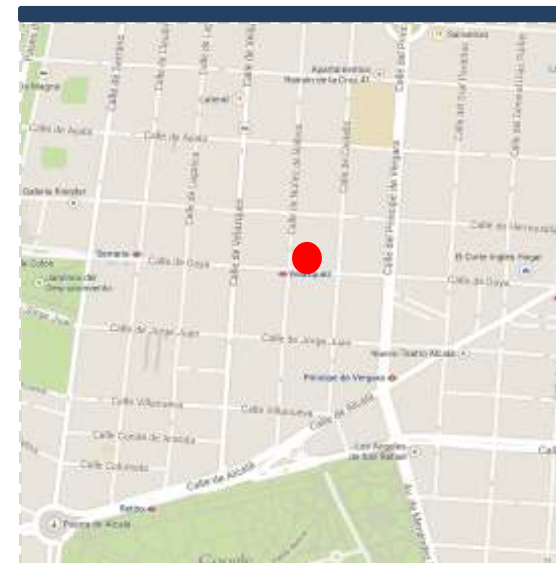
ACTIVO



DISTRIBUCIÓN



LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Goya, 45
Municipio	Madrid
Categoría Zona	Prime
Sup. Total (m²)	110,00
Sup. Comercial (m²)	110,00
Fachada (m)	n.a.
Nº plantas	1
Inquilino	Vodafone

REVISIÓN CONTRATO

Renta

Renta: €32.455 /mes 295 €/m²/m

Gastos

Arrendatario

Acondicionamiento + Comunidad

Duración

Plazo del arrendamiento: 15 + 5 años
Obligado cumplimiento: n.a.

OPERACIÓN

Precio de **Compra**: €4.117.000

Rentabilidad

€32.455 / mes (389.470 €/año)

Rentabilidad arrendamiento (2014)

9,5%

Venta estimada del local:

Año: 2017-2019

Renta estimada: €389.470 /año

ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Goya 45, Madrid – Detalle flujos de caja libres

GOYA, 45	Total 2015 - 2019	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAL INGRESOS €	1.857.487	256.372	387.122	392.288	399.486	422.220
TOTAL GASTOS €	(9.963)	(1.378)	(2.088)	(2.119)	(2.162)	(2.216)
EBITDA €	1.847.525	254.994	385.034	390.168	397.324	420.004
Dotación Amortización €	(57.329)	(8.190)	(12.285)	(12.285)	(12.285)	(12.285)
EBIT €	1.790.195	246.804	372.749	377.884	385.040	407.719
Impuesto de Sociedades €	-	-	-	-	-	-
NOPLAT €	1.790.195	246.804	372.749	377.884	385.040	407.719
Dotación Amortización (+) €	57.329	8.190	12.285	12.285	12.285	12.285
Flujo de Caja Bruto €	1.847.525	254.994	385.034	390.168	397.324	420.004
Inversiones netas (-) €	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+) €	7.346.494	-	-	-	-	7.346.494
Flujo de Caja Libre €	9.194.019	254.994	385.034	390.168	397.324	7.766.498
Valor del Activo €	7.530.671					

ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Princesa 70, Madrid – Ficha Descriptiva

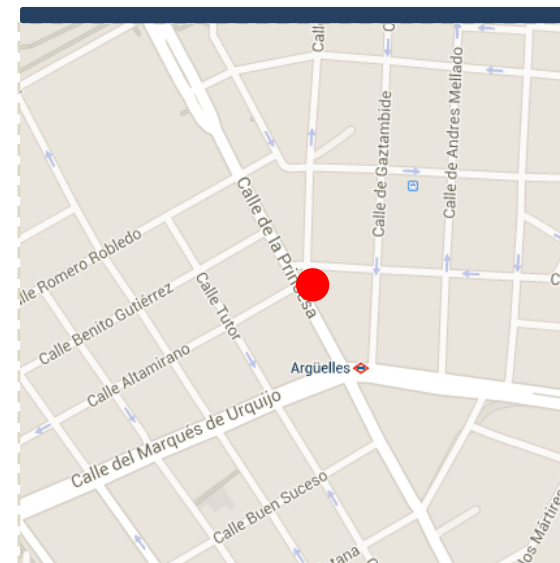
ACTIVO



DISTRIBUCIÓN



LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Princesa, 70
Municipio	Madrid
Categoría Zona	Eje Comercial
Sup. Total (m²)	320,00
Sup. Comercial (m²)	245,60
Fachada (m)	n.a.
Nº plantas	2
Inquilino	Calzados Iris

REVISIÓN CONTRATO

Renta

Renta: € 502 /mes 2,04 €/m²/m

Gastos

Arrendatario

Acondicionamiento + IBI + Comunidad

Duración

Plazo del arrendamiento: 25 años
Obligado cumplimiento: n.a.

OPERACIÓN

Precio de **Compra**: €2.567.078

Rentabilidad

€500 / mes (6.020 €/año)

Rentabilidad arrendamiento (2014)

0,2%

Venta estimada del local:

Año: 2019-2021

Renta estimada: €23.888 /año

ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Princesa 70, Madrid – Detalle flujos de caja libres

PRINCESA, 70	Total 2015 - 2019	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAL INGRESOS €	28.915	4.000	6.060	6.151	6.274	6.431
TOTAL GASTOS €	-	-	-	-	-	-
EBITDA €	28.915	4.000	6.060	6.151	6.274	6.431
Dotación Amortización €	(26.474)	(3.369)	(5.776)	(5.776)	(5.776)	(5.776)
EBIT €	2.441	630	284	375	498	654
Impuesto de Sociedades €	-	-	-	-	-	-
NOPLAT €	2.441	630	284	375	498	654
Dotación Amortización (+) €	26.474	3.369	5.776	5.776	5.776	5.776
Flujo de Caja Bruto €	28.915	4.000	6.060	6.151	6.274	6.431
Inversiones netas (-) €	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+) €	4.264.328	-	-	-	-	4.264.328
Flujo de Caja Libre €	4.293.243	4.000	6.060	6.151	6.274	4.270.758
Valor del Activo €	3.437.856					

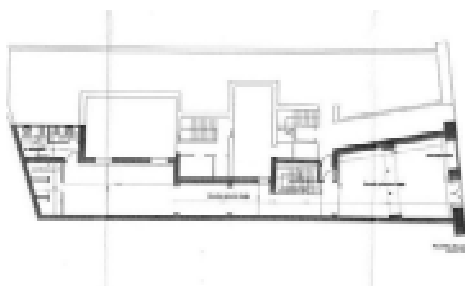
ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Fuencarral 37, Madrid – Ficha Descriptiva

ACTIVO

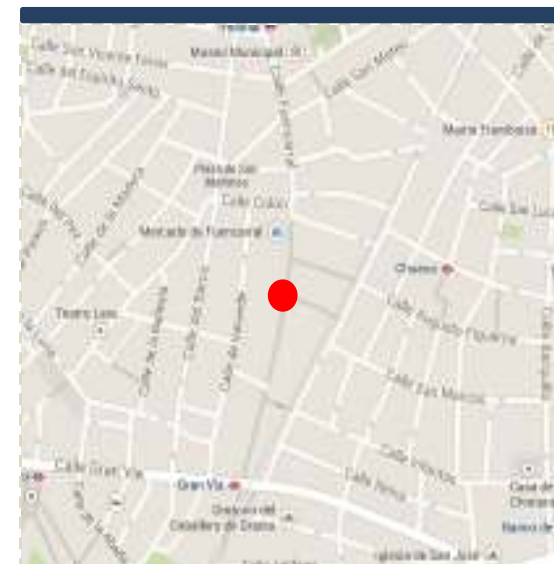


DISTRIBUCIÓN



Distribución en una única planta

LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Fuencarral 37
Municipio	Madrid
Categoría Zona	Prime
Sup. Total (m²)	560,00
Sup. Comercial (m²)	449,76
Fachada (m)	6
Nº plantas	1
Inquilino	Décimas

REVISIÓN CONTRATO

Renta

Renta año 1: €25.000 /mes 44,6 €/m²/m

Renta año 4: €28.000 /mes 50,0 €/m²/m

Gastos

n.a.

Duración

Plazo del arrendamiento: 16 años

Obligado cumplimiento: 4 + 3 + 3 + 3 + 3

OPERACIÓN

Precio de **Compra**: €5.400.000

Rentabilidad (Año 1- Año 4)

€25.000 - €28.000 / mes

Rentabilidad arrendamiento (Año 1- Año 5)

5,6-6,2%

Venta estimada del local:

Año: 2017-2019

Renta estimada: €336.000 /año

ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Fuencarral 37, Madrid – Detalle flujos de caja libres

FUENCARRAL, 37	Total 2015 - 2019	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAL INGRESOS €	1.660.703	195.667	315.417	337.127	386.836	425.656
TOTAL GASTOS €	(35.359)	(4.965)	(7.448)	(7.522)	(7.635)	(7.788)
EBITDA €	1.625.344	190.701	307.969	329.604	379.201	417.869
Dotación Amortización €	(77.951)	(11.136)	(16.704)	(16.704)	(16.704)	(16.704)
EBIT €	1.547.393	179.566	291.265	312.900	362.497	401.165
Impuesto de Sociedades €	-	-	-	-	-	-
NOPLAT €	1.547.393	179.566	291.265	312.900	362.497	401.165
Dotación Amortización (+) €	77.951	11.136	16.704	16.704	16.704	16.704
Flujo de Caja Bruto €	1.625.344	190.701	307.969	329.604	379.201	417.869
Inversiones netas (-) €	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+) €	10.151.910	-	-	-	-	10.151.910
Flujo de Caja Libre €	11.777.254	190.701	307.969	329.604	379.201	10.569.778
Valor del Activo €	9.566.627					

ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Edificio Guetaria, San Sebastián – Ficha Descriptiva (1 de 2)

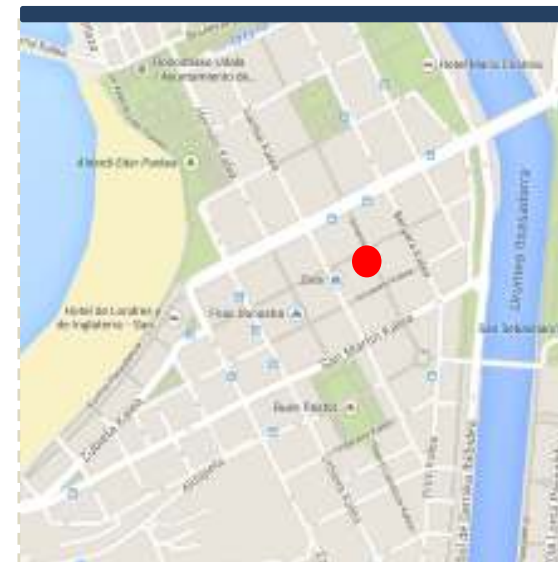
ACTIVO



DISTRIBUCIÓN



LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Guetaria
Municipio	San Sebastián
Categoría Zona	Prime - peatonal
Sup. Total (m²)	3.883,00
Sup. Comercial Ponderada (m²)	2.680,78
Locales resultantes	6

REVISIÓN CONTRATO

H.I.E.
BY MANGO

● sunglass hut

PULL&BEAR

violeta
BY MANGO

OPERACIÓN

Precio de **Compra**: €15.467.000

Obra inicialmente estimada: €2.500.000

Rentas totales estimadas: €1.585.560 /año

Rentabilidad prevista arrendamiento: 8-9%

Desinversión de locales de forma individualizada:

Año: 2017-2019

Renta estimada: €324.000 /año

ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Edificio Guetaria, San Sebastián – Ficha Descriptiva (2 de 2)

LOCAL 1

359 m²

violeta
BY MANGO


Renta

Renta año 1: €28.000 /mes 78 €/m²/m
Renta año 3: €28.563 /mes 79 €/m²/m

Duración

Plazo del arrendamiento: 20 años
Obligado cumplimiento: 3 + 2

LOCAL 2

601 m²

PULL&BEAR



Renta

Renta año 1: €43.000 /mes 71,6 €/m²/m
Renta año 3: €43.864 /mes 73,0 €/m²/m

Duración

Plazo del arrendamiento: 15 años
Obligado cumplimiento: 5

LOCAL 3

363 m²

H.I.E.
BY MANGO


Renta

Renta año 1: €28.000 /mes 77,2 €/m²/m
Renta año 3: €28.563 /mes 78,7 €/m²/m

Duración

Plazo del arrendamiento: 20 años
Obligado cumplimiento: 3 + 2

LOCAL 4

416 m²

En negociación



Renta

Renta año 1: €26.000 /mes 62,5 €/m²/m
Renta año 3: €28.563 /mes 67,3 €/m²/m

Duración

Plazo del arrendamiento: 15 años
Obligado cumplimiento: 3 + 5

LOCAL 5

182 m²

● sunglass hut



Renta

Renta año 1: €8.000 /mes 44 €/m²/m
Renta año 2: €9.000 /mes 49,5 €/m²/m
Renta año 3: €10.000 /mes 54,9 €/m²/m

Duración

Plazo del arrendamiento: 12 años
Obligado cumplimiento: 3 + 5

LOCAL 6

376 m²

En negociación



Renta

Renta año 1: €8.000 /mes 21,8 €/m²/m
Renta año 2: €8.000 /mes 21,8 €/m²/m
Renta año 3: €10.000 /mes 27,2 €/m²/m

Duración

Plazo del arrendamiento: 20 años
Obligado cumplimiento: 4

ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Edificio Guetaria, San Sebastián – Detalle flujos de caja libres

EDIFICIO GUETARIA	Total 2015 - 2019	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAL INGRESOS €	8.230.761	846.000	1.715.880	1.771.198	1.860.785	2.036.898
TOTAL GASTOS €	(1.513.202)	(1.371.915)	(19.239)	(19.823)	(41.723)	(60.502)
EBITDA €	6.717.559	(525.915)	1.696.641	1.751.375	1.819.061	1.976.396
Dotación Amortización €	(321.573)	(45.939)	(68.908)	(68.908)	(68.908)	(68.908)
EBIT €	6.395.986	(571.854)	1.627.733	1.682.467	1.750.153	1.907.488
Impuesto de Sociedades €	-	-	-	-	-	-
NOPLAT €	6.395.986	(571.854)	1.627.733	1.682.467	1.750.153	1.907.488
Dotación Amortización (+) €	321.573	45.939	68.908	68.908	68.908	68.908
Flujo de Caja Bruto €	6.717.559	(525.915)	1.696.641	1.751.375	1.819.061	1.976.396
Inversiones netas (-) €	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+) €	42.730.727	-	-	-	-	42.730.727
Flujo de Caja Libre €	49.448.286	(525.915)	1.696.641	1.751.375	1.819.061	44.707.123
Valor del Activo €	40.023.626					

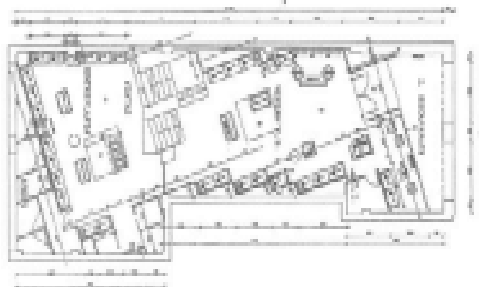
ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Postas 15, Vitoria – Ficha Descriptiva

ACTIVO

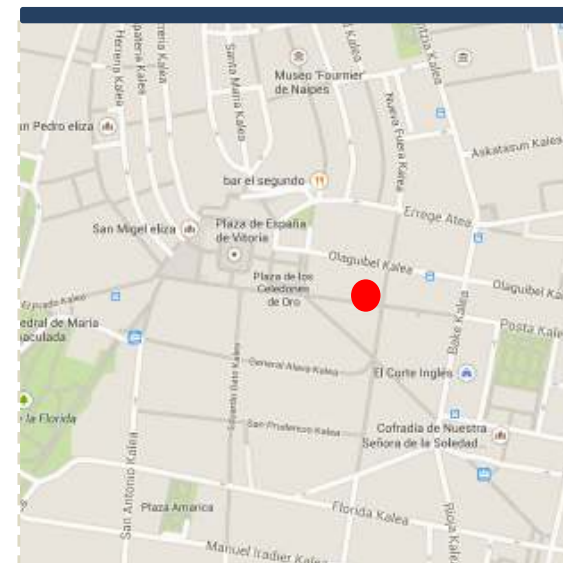


DISTRIBUCIÓN



Distribución en una dos plantas

LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Postas, 15
Municipio	Vitoria
Categoría Zona	Prime-peatonal
Sup. Total (m²)	253,00
Sup. Ponderada (m²)	141,32
Fachada (m)	6
Nº plantas	2 (entresuelo)
Inquilino	La Sureña

REVISIÓN CONTRATO

Renta

Renta: €5.000 /mes 35,4 €/m²/m

Gastos

Arrendatario

IBI + Comunidad

Duración

Plazo del arrendamiento: 15
Obligado cumplimiento: 3

OPERACIÓN

Precio de **Compra**: €897.000

Rentabilidad

€5.000 /mes

Rentabilidad arrendamiento

6,7%

Venta estimada del local:

Año: 2017-2019

Renta estimada: €60.000 /año

ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Postas 15, Vitoria – Detalle flujos de caja libres

POSTAS, 15	Total 2015 - 2019	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAL INGRESOS €	285.557	35.996	58.549	63.648	64.921	62.443
TOTAL GASTOS €	(2.070)	(286)	(433)	(441)	(450)	(459)
EBITDA €	283.487	35.711	58.116	63.207	64.471	61.984
Dotación Amortización €	(8.580)	(1.226)	(1.839)	(1.839)	(1.839)	(1.839)
EBIT €	274.907	34.485	56.278	61.368	62.632	60.145
Impuesto de Sociedades €	-	-	-	-	-	-
NOPLAT €	274.907	34.485	56.278	61.368	62.632	60.145
Dotación Amortización (+) €	8.580	1.226	1.839	1.839	1.839	1.839
Flujo de Caja Bruto €	283.487	35.711	58.116	63.207	64.471	61.984
Inversiones netas (-) €	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+) €	1.058.693	-	-	-	-	1.058.693
Flujo de Caja Libre €	1.342.180	35.711	58.116	63.207	64.471	1.120.676
Valor del Activo €	1.100.402					

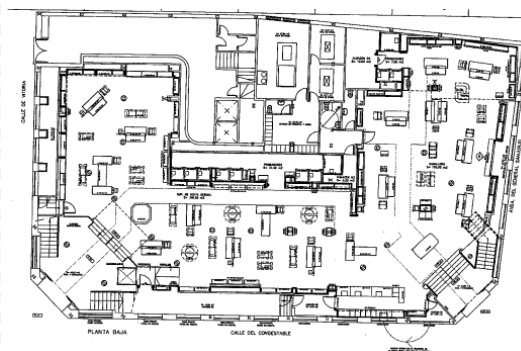
ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Vitoria 8, Burgos – Ficha Descriptiva

ACTIVO

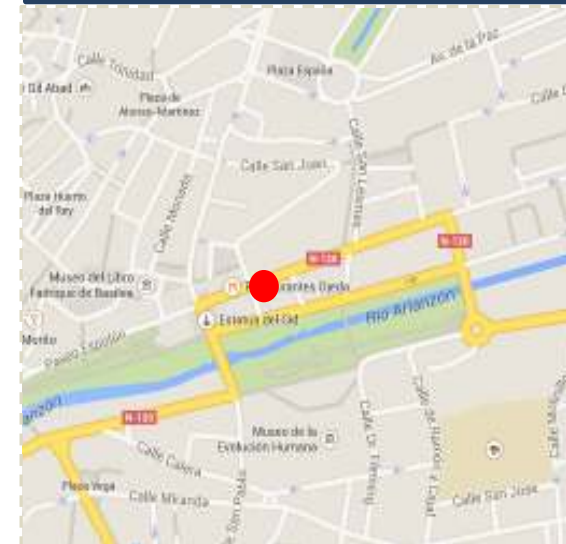


DISTRIBUCIÓN



Distribución en dos plantas

LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Vitoria, 8
Municipio	Burgos
Categoría Zona	Eje comercial
Sup. Total (m²)	1.755,00
Sup. Ponderada (m²)	1.267,42
Fachada (m)	n.a.
Nº plantas	2
Inquilino	Zara

REVISIÓN CONTRATO

Renta

Renta: €28.500 /mes 22,5 €/m²/m

Gastos

Arrendatario

IBI + Comunidad

Duración

Plazo del arrendamiento: 20
Obligado cumplimiento: n.a.

OPERACIÓN

Precio de **Compra**: €5.950.000

Rentabilidad

€ 28.500 /mes

Rentabilidad arrendamiento

5,9%

Venta estimada del local:

Año: 2018-2020

Renta estimada: €415.000 /año

ANEXO V – Detalle de los Activos en Cartera

Vitoria 8, Burgos – Detalle flujos de caja libres

VITORIA, 8	Total 2015 - 2019	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAL INGRESOS €	1.732.042	227.445	344.969	350.342	397.787	411.499
TOTAL GASTOS €	(93.819)	(12.978)	(19.662)	(19.957)	(20.356)	(20.865)
EBITDA €	1.638.223	214.466	325.307	330.385	377.430	390.634
Dotación Amortización €	(52.407)	(6.670)	(11.434)	(11.434)	(11.434)	(11.434)
EBIT €	1.585.816	207.796	313.873	318.951	365.996	379.200
Impuesto de Sociedades €	-	-	-	-	-	-
NOPLAT €	1.585.816	207.796	313.873	318.951	365.996	379.200
Dotación Amortización (+) €	52.407	6.670	11.434	11.434	11.434	11.434
Flujo de Caja Bruto €	1.638.223	214.466	325.307	330.385	377.430	390.634
Inversiones netas (-) €	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+) €	6.734.556	-	-	-	-	6.734.556
Flujo de Caja Libre €	8.372.779	214.466	325.307	330.385	377.430	7.125.190
Valor del Activo €	6.849.651					



AGUIRRE
NEWMAN

Madrid | Barcelona | Málaga | Lisboa | Berlín | Londres | México D.F.

ANEXO 2.- Cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2014 junto con los informes de auditoría.

Estados financieros abreviados intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio, junto con el informe de revisión limitada de CCPR II SOCIMI.

**Corpfin Capital Prime
Retail II, SOCIMI, S.A.
(anteriormente Corpfin Capital
Prime Retail II, S.A.)**

Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2013,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Consejo de Administración de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.
(anteriormente Corpfín Capital Prime Retail II, S.A.):

Informe sobre las cuentas anuales abreviadas

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. (anteriormente Corpfín Capital Prime Retail II, S.A.), que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Fundamento de la opinión con salvedades

Los Administradores formularon las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas con fecha 31 de marzo de 2014. Con posterioridad a esa fecha se han producido los siguientes acontecimientos significativos ocurridos desde el 31 de diciembre de 2013 hasta la fecha del presente informe de auditoría, que deberían estar revelados en la Nota 16 de hechos posteriores de la memoria abreviada adjunta:

- Con fecha 19 de diciembre de 2014 la Junta General Universal de la Sociedad aprobó la modificación de la denominación social de la misma, pasando a denominarse Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.

- Con fechas 24 de abril de 2014, 11 de junio de 2014 y 27 de mayo de 2015 se aprobaron sendas ampliaciones de capital de la Sociedad, por un importe conjunto de 7.653.965 euros, mediante la emisión de 7.653.965 acciones de 1 euro de valor nominal, encontrándose actualmente totalmente suscritas y desembolsadas.
- Con fecha 19 de diciembre de 2014 se produjo una segregación de rama de actividad de la Sociedad correspondiente al negocio de adquisición, desarrollo, promoción y arrendamiento de locales de negocio en España, elevada a público el 30 de diciembre de 2014 y con efectos contables desde el 1 de enero de 2014, y su traspaso en bloque por sucesión universal a la entidad "Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.", con atribución a la Sociedad de la totalidad de las participaciones sociales creadas en virtud del aumento de capital social de dicha entidad participada como contravalor de la unidad económica segregada y transmitida. Una vez ejecutada dicha operación, el coste de la participación que la Sociedad mantiene en la mencionada entidad, correspondiente al 60% de su capital, ascendió a 9.832.998 euros.
- A la fecha actual la Sociedad se encuentra en proceso de admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MaB), esperando los administradores de la Sociedad que dicho proceso concluya con anterioridad al 30 de septiembre de 2015, fecha límite para el cumplimiento del requisito de cotización establecido 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 de inversión en el mercado inmobiliario (Socimi).
- Con fecha 10 de julio de 2015 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la modificación de su órgano de administración, pasando de un sistema de dos administradores solidarios a un Consejo de Administración formado por 7 miembros.

Ninguno de los hechos anteriormente indicados supone impacto alguno en las cifras expresadas en el balance abreviado al 31 de diciembre de 2013, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada o en el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, si bien supone una omisión de información en la memoria abreviada adjunta.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los hechos descritos en los párrafos de "Fundamento de la opinión con salvedades", las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. (anteriormente Corpfín Capital Prime Retail II, S.A.) al 31 de diciembre de 2013, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en las Notas 1 y 2.4 de la memoria abreviada adjunta, en la que se indica, que la Sociedad fue constituida el 24 de julio de 2013, motivo por el cual las cuentas anuales abreviadas adjuntas se consideran cuentas anuales abreviadas iniciales, por lo que no se reflejan las cifras comparativas con ejercicios anteriores. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Rueda
8 de septiembre de 2015

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013
=== ACTIVO ===		
A) ACTIVO NO CORRIENTE		10.190.700
III Inversiones inmobiliarias	Nota 5	10.190.700
B) ACTIVO CORRIENTE		2.221.885
III Deudores ciales.y otras ctas.a cobrar		324.960
3 Otros créditos con las Admnsitraciones públicas	Nota 11.1	323.899
4 Anticipo a proveedores		1.061
IV Inversiones financieras a corto plazo		14.400
5 Otros activos financieros		14.400
VI Periodificaciones a corto plazo	Nota 13.1	150.000
VII Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.732.525
=== TOTAL ACTIVO		12.412.585
=== TOTAL FINAL		12.412.585
=== PATRIMONIO NETO Y PASIVO ===		
A) PATRIMONIO NETO	Nota 7	5.977.090
A-1 Fondos propios		5.977.090
I Capital		6.900.000
1 Capital escriturado		6.900.000
III Reservas		(2.308)
VII Resultado del ejercicio		(920.602)
B PASIVO NO CORRIENTE		5.063.267
II Deudas a largo plazo	Nota 8	5.063.267
1 Deudas con entidades de crédito		5.063.267
C PASIVO CORRIENTE		1.372.229
III Provisiones a corto plazo	Nota 9	810.000
IV Deudas a corto plazo	Nota 8	156.171
1 Deudas con entidades de crédito		107.671
3 Otras deudas a corto plazo		48.500
V Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 13.2	375.862
VI Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		30.196
1 Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 13.2	21.764
2 Otros acreedores		4.914
6 Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11.1	3.518
=== TOTAL PASIVO		12.412.585
=== TOTAL FINAL		12.412.585

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2013



CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO DE 5 MESES Y 8 DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013
Otros ingresos de explotación		9.013
Gastos de personal	Nota 12.1	(3.913)
Otros gastos de explotación	Nota 12.2	(196.049)
Amortización de inmovilizado	Nota 5	(4.805)
Otros resultados		150
Deterioros y pérdidas	Nota 5	(683.659)
A RESULTADO DE EXPLOTACION		(879.263)
Gastos financieros	Nota 8	(41.339)
B RESULTADO FINANCIERO		(41.339)
C RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS		(920.602)
Impuesto sobre beneficios	Nota 11.3	-
D RESULTADO DEL EJERCICIO		(920.602)

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2013



CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2013

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2013
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(920.602)
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)	(920.602)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(920.602)	(920.602)
Operaciones con accionistas	60.000	-	-	60.000
- Constitución de la Sociedad	6.840.000	(2.308)	-	6.837.692
- Ampliaciones de capital (Nota 7)	6.900.000	(2.308)	(920.602)	5.977.090
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013				

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2013

Sociedad: CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, S.A.

Ejercicio: 2013

MEMORIA ABREVIADA

1. Actividad de la Empresa

La sociedad CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, S.A (en adelante la Sociedad), es una sociedad constituida mediante escritura pública el 24 de julio de 2013. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Madrid, calle Marqués de Villamejor, 3.

Dicha sociedad tiene como objeto social:

- a) La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios, tanto nacionales como extranjeros por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las instituciones de Inversión Colectiva, así como lo expresamente reservado por la Ley del Mercado de Valores a las Agencias y/o Sociedades de Valores y Bolsa.
- b) La prestación de servicios de gestión y administración de sociedades -estén o no por ella participadas-, a través de la correspondiente organización de medios materiales y personales, en su caso.
- c) La compra, venta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles rústicos y urbanos por naturaleza, salvo el arrendamiento financiero, e igualmente la promoción, construcción, reforma y rehabilitación de todo tipo de edificaciones, por cuenta propia o ajena.

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

Las actividades integrantes del objeto social se realizarán por medio de los correspondientes profesionales, con título oficial, cuando así sea preciso.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera".

Régimen Fiscal SOCIMI.

El 27 de septiembre de 2013 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 24 de julio de 2013 (fecha de constitución de la Sociedad). La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2013, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los Administradores de la Sociedad se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos.



La Sociedad se encuentra por tanto 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. El artículo 3 de la Ley 11/2009, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado 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 esta Ley.

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

El plazo se computará:

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.



El incumplimiento de tal condición supondrá que 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. 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.

Una vez transcurrido el plazo de dos años para el inicial cumplimiento de los requisitos mencionados, el incumplimiento posterior de alguna de las condiciones supondrá, igualmente, que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto de Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, al igual que ocurre en el período inicial de dos años comentado anteriormente, 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.

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 los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

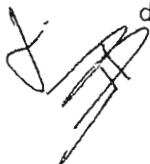
- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) 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).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel:

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas 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, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe 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 abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4.1 y 4.3)
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.3)
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4.6)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4 Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales se consideran cuentas anuales iniciales, por este motivo no se reflejan las cifras comparativas con ejercicios anteriores.

2.5 Elementos recogidos en varias partidas

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

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio de cinco meses y ocho días terminado el 31 de diciembre de 2013, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
A Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	-920.602
TOTAL	-920.602

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013, son las siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias y arrendamientos

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



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

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

La Sociedad aplica un porcentaje de amortización anual para las construcciones de sus inversiones inmobiliarias del 3%.

Deterioro de valor inversiones inmobiliarias

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

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

La Sociedad ha encargado a un experto independiente, una valoración de los activos para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

4.2 Arrendamientos

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

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

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

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



4.3 Instrumentos financieros

4.3.1 Activos financieros

Clasificación -

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en la dotación anual de los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su clasificación como de dudoso cobro.

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 retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.3.2 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 también 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.



4.4 Impuesto sobre beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad.

Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. No obstante lo anterior, el gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a las que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, (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 obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios) respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5 por ciento en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10 por ciento.

La Sociedad no ha vendido inmuebles durante el ejercicio 2013. En caso de venta estos no estarían sujetos al régimen fiscal especial SOCIMI, al haber sido enajenados antes de cumplir el periodo de permanencia de 3 años. Por lo tanto, los resultados operativos y plusvalías obtenidas por estos inmuebles en el ejercicio 2013, estarían sujetas al régimen general, al tipo de gravamen del 30 por ciento, conforme se indica a continuación:

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por 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 del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

4.5 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del 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. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los 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.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

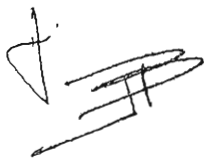
4.6 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

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

Las cuentas anuales 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.



4.7 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

4.8 Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras con partes vinculadas se realizan a precio de mercado. No se reconoce beneficio ni pérdida alguna en las operaciones internas.

4.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.10 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

5. Inversiones inmobiliarias

Las partidas que componen las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, corresponden principalmente a locales y otros activos inmobiliarios arrendados a terceros. El movimiento de cada una de estas partidas se puede observar en el cuadro siguiente:

Coste	Saldo inicial	Adiciones	Saldo Final
Inmuebles para arrendamientos	-	10.879.164	10.879.164
TOTAL	-	10.879.164	10.879.164

Amortización Acumulada	Saldo inicial	Dotaciones	Saldo Final
Inmuebles para arrendamientos	-	-4.805	-4.805
TOTAL	-	-4.805	-4.805

Deterioro	Saldo inicial	Dotaciones	Saldo Final
Inmuebles para arrendamientos	-	-683.659	-683.659
TOTAL	-	-683.659	-683.659

Valor neto	Saldo inicial	Dotaciones	Saldo Final
Inmuebles para arrendamientos	-	10.190.700	10.190.700
TOTAL	-	10.190.700	10.190.700

Dentro del importe global del epígrafe "Inversiones para arrendamientos" del cuadro anterior, el coste bruto de los terrenos asciende a 7.030.293 euros.

Descripción de las inversiones inmobiliarias:

El saldo a 31 de diciembre de 2013 epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" está formado por inmuebles urbanos.

Las principales altas registradas en este epígrafe, durante el ejercicio 2013, corresponden a la adquisición de dos locales comerciales que la Sociedad ha procedido a activar en este epígrafe.

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, la Sociedad ha procedido a valorar a cierre del ejercicio 2013 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que han sido realizadas por el experto independiente, arrojan en algunos activos un valor razonable inferior al valor neto contable de las mismas, por lo que la Sociedad ha calculado los deterioros correspondientes.

El detalle de los inmuebles para los que se ha sido necesario el registro de deterioros es el siguiente:

Inmueble	Deterioro
Local Serrano	232.184
Local Fuencarral	451.475
Total deterioro	683.659

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2013, desglosado por inmueble, es el siguiente (en euros):

Inmueble	Valor de mercado
Local Serrano	5.165.559
Local Fuencarral	5.029.946
Total valor de mercado bruto	10.195.505

El detalle de los metros cuadrados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es como sigue a continuación:

Inmueble	Metros cuadrados
Local Serrano	306
Local Fuencarral	613
Total metros cuadrados	918

El método aplicado por la Sociedad como la mejor aproximación para la cartera de inmuebles ha sido el asignado por las valoraciones realizadas por la Dirección de la Sociedad a cierre del ejercicio 2013. Este valor razonable, calculado a partir de las tasaciones realizadas por expertos independientes, asciende a 10.195.505 euros a cierre del ejercicio 2013.

Al cierre del ejercicio 2013 no existían elementos totalmente amortizados.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad tiene con las entidades bancarias de las que ha obtenido la financiación para la adquisición de los inmuebles, el importe dispuesto de éstos préstamos a 31 de diciembre de 2013 asciende a 5.275 miles de euros, (véase Nota 8).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2013 los Administradores de la Sociedad estiman que no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Los inmuebles incluidos en este epígrafe corresponden a inmuebles ubicados en Madrid.

6. Arrendamientos operativos

A fecha de formulación de las Cuentas Anuales (Nota 16), la Sociedad tiene contratada con el arrendatario las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con el contrato firmado, sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente. El contrato de arrendamiento operativo se deriva del arrendamiento de un activo inmueble, siendo el detalle de las cuotas mínimas el que se detalla a continuación (euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal
	2013
Menos un año	200.000
Entre uno y cinco años	1.450.000
Más de cinco años	54.000
Total	1.704.000

Las características del contrato son las siguientes:

- Local comercial Serrano: El contrato de arrendamiento se inició el 15 de febrero de 2014 estableciéndose la duración del mismo en 12 años. El arrendatario puede rescindir el contrato al finalizar el sexto año, sin perjuicio notificándolo con 3 meses de antelación. El contrato está referenciado a aumentos escalados de la renta y adicionalmente, a incrementos en función del IPC.

En su posición de arrendataria la Sociedad tiene un contrato vigente por las oficinas en las cuales realiza su actividad. El importe de las cuotas de arrendamiento operativo reconocidas como gasto en el ejercicio 2013 ha ascendido a 3.600 euros (Nota 12.2).

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal
	2013
Menos un año	10.800
Entre uno y cinco años	-
Más de cinco años	-
Total	10.800



- Subarrendamiento de oficina: El 1 de octubre de 2013 se firma un contrato de arrendamiento, por el cual la Sociedad subarrienda a la arrendataria, Corpfín Capital Asesores, S.A., S.G.E.C.R. una parte del inmueble sito en la calle Marqués de Villamejor, con una superficie aproximada de 100 metros cuadrados, a razón de 1.200 euros mensuales. La vigencia de dicho contrato de subarrendamiento es de 1 año, prorrogable automáticamente en períodos sucesivos de 1 año.

7. Fondos propios

Corpfín Capital Prime Retail II, S.A., se constituyó mediante escritura pública el 24 de julio de 2013. El capital social ascendía a 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas en un 25%.

El 7 de agosto de 2013 la Junta de Accionistas aprobó el desembolso del dividendo pasivo correspondiente al 75% pendiente del valor nominal de cada una de las 60.000 participaciones, representativas del 100% del capital social de la Sociedad. Simultáneamente, se aprueba la ampliación del capital social por un importe total de 1.685.098 euros mediante la emisión de 1.685.098 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una.

El 26 de noviembre de 2013 la Junta de Accionistas aprobó la ampliación del capital social en 5.154.902 euros.

El aumento de capital se ha realizado mediante la emisión de 5.154.902 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con idénticos derechos políticos, económicos y obligaciones que las existentes.

Al cierre del ejercicio 2013, tras las operaciones descritas anteriormente, el capital social de la Sociedad asciende a 6.900.000 euros, representado por 6.900.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Del total de los accionistas, sólo Finmaser Diversificación, S.L. posee un porcentaje igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad. Esta sociedad posee el 44,90% de Corpfín Capital Prime Retail II, S.A.

Reserva legal

Por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital debe destinarse una cifra igual al 10% de los beneficios a dicha reserva hasta que represente, como mínimo, el 20% del capital social. La reserva legal puede utilizarse para aumentar el capital en la parte que supere el 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada, y siempre que no supere el 20% del capital social, la reserva legal únicamente puede utilizarse para compensar pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.

A cierre del ejercicio 2013 la reserva legal no estaba dotada al haberse constituido la Sociedad en el ejercicio 2013.

Reserva voluntarias

Debido a las ampliaciones de capital descritas en el epígrafe anterior, la Sociedad ha incurrido en gastos registrados minorando las reservas voluntarias, provocando un saldo negativo en el epígrafe "Reservas" del Balance abreviado adjunto a cierre del ejercicio 2013 de 2.308 euros.

Distribución de resultados

1. Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100 por 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 esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

2. 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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

3. 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.

8. Pasivos financieros

8.1 Instrumentos financieros a largo y corto plazo

Pasivos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad.

Clases	Instrumentos financieros a largo plazo	Instrumentos financieros a corto plazo	
		Deudas con entidades de crédito	Otras deudas
Débitos y partidas a pagar	5.063.267	107.671	-
Otros pasivos financieros	-	-	48.500
Total	5.063.267	107.671	48.500

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

	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total
Débitos y partidas a pagar	107.671	359.726	365.157	371.199	3.967.185	5.170.938
Otros pasivos financieros	48.500	-	-	-	-	48.500
Total	156.171	359.726	365.157	371.199	3.967.185	5.219.438

La Sociedad ha firmado dos préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2013 para financiar la adquisición de los inmuebles realizada en el ejercicio (véase Nota 5):

- Préstamo hipotecario formalizado el 30 de octubre de 2013 con el Banco Bankinter, por un importe total de 2.500.000 euros a un tipo de interés anual 4,04% y un vencimiento a 12 años.
- Préstamo hipotecario formalizado el 14 de noviembre de 2013 con el Banco Espirito Santo, por un importe total de 2.775.000 euros a un tipo de interés anual 4,002% y un vencimiento a 7 años.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad tiene con las entidades bancarias de las que ha obtenido la financiación para la adquisición de los inmuebles

Este importe pendiente se presenta neto de los costes de formalización de deudas, que minoran la deuda y son amortizados en el mismo periodo que los préstamos que los han generado. El importe que la Sociedad tenía pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 104.061 euros, que, de acuerdo a la normativa contable, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito y que serán imputados al resultado siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Los intereses devengados durante el ejercicio ascienden a 26.088 euros que han sido registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. Adicionalmente en dicho epígrafe también se encuentra los gastos de formalización imputados en el ejercicio 2013, por importe de 15.251 euros.

El importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde a la fianza y garantía adicional recibidas por parte del arrendatario para garantizar el buen estado de los inmuebles al término del contrato de arrendamiento. De acuerdo a la normativa en vigor la Sociedad deposita las fianzas recibidas de los arrendatarios en un 100% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad.

8.2 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas de financiación que se detallan en la Nota 8.1.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La Dirección de la Sociedad considera que dicho efecto no sería significativo no habiendo realizado ningún tipo de acción a este respecto en el ejercicio 2013. Con respecto a la deuda financiera de la Sociedad, ésta corresponde a créditos sobre los inmuebles adquiridos en el ejercicio 2013.

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2013, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

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

9. Provisiones a corto plazo

Con fecha 14 de noviembre de 2013 coincidiendo con la adquisición de un local comercial, la Sociedad se subrogó a un contrato de arrendamiento entre el anterior propietario y el inquilino, asumiendo la indemnización estipulada a la parte arrendataria. Dicha indemnización ascendía a la cantidad de 900.000 euros a pagar en el momento de la resolución del contrato.

La resolución del contrato de arrendamiento tendrá lugar el 28 de febrero de 2014.

El 18 de noviembre de 2013 la Sociedad pagó como adelanto de la indemnización total 90.000 euros a la arrendataria.

10. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio (Euros)	
	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	387.195	99,9%
Resto	508	0,1%
Total pagos del ejercicio	387.703	100%
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	-

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance abreviado.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2013 según 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 60 días.

11. Administraciones públicas y situación fiscal

11.1 Saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los créditos y deudas al 31 de diciembre de 2013, con las Administraciones Públicas, es el siguiente:

Euros	Deudores	Acreedores
Por IVA	323.899	-
Por IRPF	-	-2.421
Organismos de la Seguridad Social	-	-1.097
Total	323.899	-3.518

Como consecuencia de la solicitud, por parte de la Sociedad, con fecha 27 de septiembre de 2013, del acogimiento al Régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley de SOCIMIs), cuyos efectos son aplicables desde el 24 de julio de 2013 (fecha de constitución de la Sociedad), la Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2013, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable al Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los Administradores de la Sociedad se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

11.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

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

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

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	-920.602
Base imponible fiscal	-920.602
Base imponible tributable	-
Cuota íntegra (0%)	-

Al 31 de diciembre de 2013, no existen ni Bases Imponibles Negativas ni deducciones fiscales pendientes de aplicar.



11.3 Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, del ejercicio 2013, es la siguiente (en euros):

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	-920.602
Base imponible fiscal	-920.602
Impuesto (0%)	-
Gastos por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-

11.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción que es de cuatro.

Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad tiene abiertos todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

12. Ingresos y gastos

12.1 Los movimientos de las partidas que se incluyen en el epígrafe "Gastos de personal" son los siguientes:

Gastos de personal	2013
Sueldos y salarios	3.000
Seguridad social a cargo de la empresa	913
Total	3.913

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2013
Personal administrativo	1
Total	1

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2013
	Mujeres
Personal administrativo	1
Total	1

12.2 Los movimientos de las partidas que se incluyen en el epígrafe "Otros gastos de explotación" son los siguientes:

Otros gastos de explotación	2013
Arrendamientos y cánones (Nota 6)	3.600
Servicios de profesionales independientes	188.461
Primas de seguros	1.183
Servicios bancarios y similares	319
Suministros	341
Otros servicios	2.145
Total	196.049

13. Operaciones con partes vinculadas

13.1 Operaciones con vinculadas

	2013
	Otras partes vinculadas
Recepción de Servicios	143.612
Total	143.612

Las principales operaciones con empresas vinculadas se corresponde con las comisiones de inversión y de gestión con la sociedad vinculada C.C.R.E. Partners, S.L., por importe de 140.012 euros, calculado sobre los compromisos totales de inversión y el coste de adquisición de las inversiones efectuadas. Adicionalmente se encuentran registrados en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del balance abreviado adjunto 150.000 euros en concepto de comisión de inversión pagados y no devengados.

Todas las operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2013, son propias del tráfico ordinario de la sociedad y han sido realizadas en condiciones de mercado.

13.2 Saldos con vinculadas

	2013	
	Socios	Otras partes vinculadas
Deudas a corto plazo	375.000	-
Cuentas corrientes	-	862
Acreedores comerciales	-	21.764
Total	375.000	22.626

El 15 de noviembre de 2013 se firmó un préstamo con varios accionistas de la Sociedad, con vencimiento un año y un tipo de interés fijo anual del 3,5%, por importe de 375.000 euros.

13.3 Retribuciones a los Administradores Solidarios y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad no ha pagado ninguna cantidad por ningún concepto a sus Administradores Solidarios. Asimismo, durante el ejercicio 2013 no ha existido Alta Dirección, siendo desempeñadas estas funciones por los Administradores Solidarios.

La sociedad no ha hecho ninguna aportación a fondos de pensiones ni a ninguna otra prestación a largo plazo a los Administradores solidarios.

La Sociedad no ha efectuado durante el ejercicio ningún anticipo ni ha concedido ningún crédito a los Administradores Solidarios.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2013 los Administradores Solidarios de Corpfin Capital Prime Retail II, S.A. o las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han mantenido participaciones en el capital o han ostentado cargos en las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad:

	Sociedad	Cargo	Participación Directa	Participación Indirecta
Rafael García-Tapia González-Camino	Corpfin Capital Prime Retail I, S.L	Administrador Solidario	0,19%	-
Javier Basagoiti	Corpfin Capital Prime Retail I, S.L	Administrador Solidario	-	0,024%

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.*

La Sociedad se constituye el 24 de julio de 2013 y por lo tanto no tiene reservas procedentes de ejercicios anteriores.



- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

En el ejercicio 2013, las reservas presentan una variación de 2.308 euros correspondientes a los gastos de ampliación de capital realizados en el ejercicio (véase nota 7).

Sujetas al tipo de gravamen del 0%	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

En el ejercicio 2013 no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.

Sujetas al tipo de gravamen del 0%	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

En el ejercicio 2013 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

Sujetas al tipo de gravamen del 0%	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-

- e) *Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.*

En el ejercicio 2013 no se han realizado acuerdos de distribución de dividendos.

- f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento, cuyas fechas de adquisición aparecen en el listado del apartado g) siguiente, sin disponer de participaciones en el capital de otras entidades.*

Fecha de adquisición de los inmuebles	Ver Nota 14.g)
Fecha de adquisición de participaciones	-

- g) *Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.*

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene invertido el 82,1% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (véase Nota 5).

El listado de los 2 inmuebles y sus fechas de adquisición es:

Dirección	Municipio	Provincia	Adquisición	Tipo
Serrano, 4	Madrid	Madrid	30/10/2013	Local
Fuencarral 35-37	Madrid	Madrid	14/11/2013	Local

- h) 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, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.*

En el ejercicio 2013 no se han dispuesto reservas.

15. Otra información

No existe ningún acuerdo de la empresa que no figure en el balance abreviado y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria abreviada.

Garantías

Durante el ejercicio 2013 no se han prestado avales por parte de la Sociedad, ni se han prestado garantías adicionales a las hipotecarias derivadas de los contratos de financiación.

16. Hechos posteriores

El 15 de febrero de 2014 se ha firmado un contrato de arrendamiento del local comercial sito en la calle Serrano nº 4 de Madrid. Dicho contrato tiene una vigencia de 12 años a contar desde el 1 de marzo de 2014. El arrendatario puede rescindir sin perjuicio ninguno el contrato al finalizar el sexto año.

No se ha producido ningún hecho significativo adicional que no se haya descrito en las notas anteriores.



FIRMA DE LOS ADMINISTRADORES SOLIDARIOS

Las Cuentas Anuales abreviadas (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Memoria) correspondientes al ejercicio 2013 de Corpfín Capital Prime Retail II, S.A., se extienden en 25 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas los Administradores Solidarios.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Javier Basagoiti', enclosed within a large, loopy circular flourish.

Fdo. D. Javier Basagoiti Miranda
Administrador Solidario

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rafael García-Tapia', enclosed within a large, loopy oval flourish.

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

Madrid, a 31 de marzo de 2014

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

Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2014,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales abreviadas

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

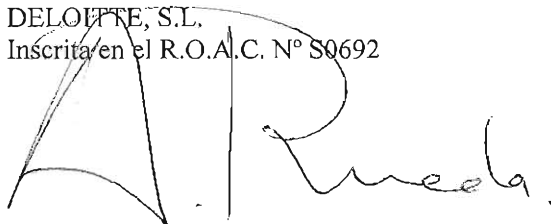
Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en la Nota 5 de la memoria abreviada adjunta, en la que se indica que durante el ejercicio 2014 se ha realizado una segregación de la rama de actividad correspondiente al negocio de adquisición, desarrollo, promoción y arrendamiento de locales comerciales, que incluye, entre otros, activos inmobiliarios y deuda financiera afecta, siendo la sociedad beneficiaria Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., y estableciéndose como fecha de efectos contables el 1 de enero de 2014, de forma que los resultados y las operaciones de la Sociedad durante el ejercicio 2014, así como la comparabilidad de la información deberán evaluarse considerando esta circunstancia. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Rueda
12 de mayo de 2015



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2015 N° 01/15/09028
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el
artículo 44 del texto refundido de la Ley
de Auditoría de Cuentas, aprobado por
Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

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

**Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014**

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

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
ACTIVO NO CORRIENTE	Inversiones inmobiliarias Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo Instrumentos de patrimonio	9.832.998	10.190.700	PATRIMONIO NETO FONDOS PROPIOS Capital Reservas Resultados negativos de ejercicios anteriores Resultado del ejercicio	Nota 7	9.812.031	5.977.090
		-	10.190.700			9.812.031	5.977.090
		9.832.998	-			11.100.000	6.900.000
		9.832.998	-			(8.582)	(2.308)
ACTIVO CORRIENTE	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar Otros créditos con las Administraciones Públicas Anticipos de proveedores Inversiones financieras a corto plazo Otros activos financieros Periodificaciones a corto plazo Efectivo y otros activos líquidos equivalentes Tesorería	668.105	2.221.885	PASIVO NO CORRIENTE Deudas a largo plazo Deudas con entidades de crédito PASIVO CORRIENTE Provisiones a corto plazo Deudas a largo plazo Otros pasivos financieros Deudas con empresas del Grupo a corto plazo Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar Acreedores varios Proveedores, empresas del Grupo Otras deudas con las Administraciones Públicas TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota 5	-	5.063.267
		-	324.960			-	5.063.267
		-	323.899			-	5.063.267
		-	1.061			-	5.063.267
TOTAL ACTIVO	TOTAL ACTIVO	10.501.103	12.412.585	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota 10.1	10.501.103	12.412.585
		10.501.103	12.412.585			10.501.103	12.412.585
		10.501.103	12.412.585			10.501.103	12.412.585
		10.501.103	12.412.585			10.501.103	12.412.585

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2014.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros ingresos de explotación		-	9.013
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	9.013
Gastos de personal		-	(3.913)
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 10.1	-	(3.913)
Otros gastos de explotación		(348.957)	(196.049)
Servicios exteriores	Nota 10.2	(348.957)	(196.049)
Amortización del inmovilizado		-	(4.805)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		-	(683.659)
Deterioros y pérdidas		-	(683.659)
Otros resultados		-	150
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(348.957)	(879.263)
Gastos financieros	Nota 8.1	(9.828)	(41.339)
Por deudas con terceros		(9.828)	(41.339)
RESULTADO FINANCIERO		(9.828)	(41.339)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(358.785)	(920.602)
Impuesto sobre sociedades		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(358.785)	(920.602)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2014.

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

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		
	(358.785)	(920.602)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(358.785)	(920.602)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2014.



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

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2012	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(920.602)	(920.602)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	6.900.000	(2.308)	-	-	6.897.692
- Constitución y ampliación de capital (Nota 7)	6.900.000	(2.308)	-	(920.602)	5.977.090
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013	-	-	-	(358.785)	(358.785)
Total ingresos y gastos reconocidos	4.200.000	(6.274)	-	-	4.193.726
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(920.602)	920.602	-
- Ampliación de capital (Nota 7)	-	-	(920.602)	920.602	-
- Distribución del resultado	11.100.000	(8.582)	(920.602)	(358.785)	9.812.031
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014					

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2014.

MEMORIA ABREVIADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima española, con CIF número A-86790318, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 24 de julio de 2013, número 1.978 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 31.425, folio 63, hoja M-565728, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en Calle Marqués de Villamejor, número 3, 28006 Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

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

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

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

Régimen de SOCIMI

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

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

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

Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 4. Obligación de Distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad no cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley, en concreto incumple el requisito de cotización en un mercado regulado de las acciones de la Sociedad o de sus accionistas. En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que la totalidad de los requisitos se cumplirán con anterioridad a la fecha límite establecida para ello en la Ley Socimi.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- 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.



7

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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 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 ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2014.

Corpin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. es la sociedad cabecera de un conjunto de sociedades que forman el Subgrupo Corpin Capital Prime Retail. La única sociedad que lo integra, además de la propia Sociedad, es Corpin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., realizando entre sí transacciones y operaciones en el curso ordinario de su actividad (Nota 13). Los Administradores de la Sociedad no formulan cuentas anuales consolidadas, al acogerse a la dispensa por razón de tamaño indicada en el artículo 8 del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.

2.3 Principios contables no obligatorios

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2014 y 2013. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2013 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2014.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2013.

2.8 Agrupación de partidas

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

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2014 por importe de 358.785 euros a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación en ejercicios futuros.

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

4.2 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.

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

4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.4 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 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 un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2014 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

4.5 Ingresos y gastos

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

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

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

4.6 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

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

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

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

4.7 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.

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

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

4.9 Transacciones con partes vinculadas

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

5. APORTACIÓN DE ACTIVOS

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

Esta operación se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en el Título III de la Ley 3/2009 de 3 de abril de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles.

En este sentido, la ampliación de capital realizada en CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L., asociada a la operación de segregación, por importe de 10.185.000 euros, ha consistido en la emisión de 10.185.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una (véase Nota 6).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.2º de la Ley 3/2009 de 3 de abril de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, no procede el canje ni el reparto de participaciones de la Sociedad Beneficiaria a favor de los accionistas de la Sociedad Segregada. Como consecuencia de la segregación, la estructura accionarial de la Sociedad Segregada permanecerá inalterada.

El proyecto de segregación fue aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad con fecha 19 de diciembre de 2014. En dicho proyecto de segregación se establece que la fecha a partir de la cual la segregación proyectada tendrá efectos contables será el 1 de enero de 2014. De esta forma, todos los gastos e ingresos derivados de la segregación de rama de actividad con efectos 1 de enero de 2014 han sido contabilizados por la Sociedad como menor valor de la participación por importe de 355.002 euros (Nota 6).

El valor neto de los activos segregados y traspasados por la Sociedad, a la fecha de aprobación de la operación de segregación, ha ascendido a 10.185.000 euros. Dicho importe se desglosa del siguiente modo:

	Euros
Activo no corriente:	
Inmovilizado material	2.700
Inversiones inmobiliarias	18.765.911
Fianzas depositadas	166.000
Activo corriente	
Tesorería	296.641
Pasivo no corriente	
Deudas con entidades de crédito	7.030.138
Acreedores por arrendamiento financiero	1.728.120
Fianzas recibidas	277.900
Pasivo corriente	
Acreedores por arrendamiento financiero	10.094
Total valor contable de los activos netos transferidos	10.185.000

Las operaciones relacionadas con la rama de actividad segregada se entienden realizadas por la Sociedad desde el 1 de enero de 2014, de acuerdo a la normativa contable que resulta de aplicación. En este sentido, el valor neto contable de los elementos de inversiones inmobiliarias segregados al 1 de enero de 2014 asciende a 10.190.700 euros, siendo su deuda financiera asociada a dicha fecha de 5.170.938 euros.

6. INVERSIONES FINANCIERAS

6.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Instrumentos de patrimonio

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance abreviado durante el ejercicio 2014 es el siguiente (en euros):

	31.12.2013	Altas	Altas por segregación (Nota 5)	31.12.2014
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	-	3.000	9.829.998	9.832.998
Total	-	3.000	9.829.998	9.832.998

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

- Con fecha 5 de mayo de 2014 la Sociedad constituyó una sociedad de responsabilidad limitada bajo la denominación de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L. con un importe de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.
- Posteriormente, con fecha 30 de diciembre de 2014 y como consecuencia de la operación de segregación descrita en la Nota 5, la Sociedad realiza una ampliación de capital por importe de 10.185.000 euros, mediante la creación de 10.185.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. Dado que la fecha a partir de la cual la segregación proyectada tendrá efectos contables será el 1 de enero de 2014, todos los gastos e ingresos derivados de la segregación de rama de actividad con efectos 1 de enero de 2014 han sido contabilizados por la Sociedad como menor valor de la participación por importe de 355.002 euros.

Por otra parte, con fecha 30 de diciembre de 2014, la sociedad participada CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L. realizó una ampliación de capital no dineraria, que fue suscrita íntegramente por CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A., previa renuncia de la Sociedad a su derecho de suscripción preferente.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2014, CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. ostenta el 60% de las participaciones sociales de la Sociedad.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre del ejercicio 2014 es la siguiente:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
	Directa	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. Calle Marqués de Villamejor, 3, 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	60%	16.980.000	620.320	(355.002)	591.328	17.836.646	9.832.998	-	9.832.998
Total		16.980.000	620.320	(355.002)	591.328	17.836.646	9.832.998	-	9.832.998

7. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

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

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

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

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

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

De esta forma, al 31 de diciembre de 2014 el capital social de la Sociedad asciende a 11.100.000 euros, representado por 11.100.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Del total de los accionistas, sólo Finmase Diversificación, S.L. posee un porcentaje igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, con un 44,90% al 31 de diciembre de 2014.

Al 31 de diciembre de 2014, las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa.

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.

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

8. PASIVOS FINANCIEROS

8.1 Deudas a corto plazo

Con fecha 23 de mayo de 2014 la Sociedad firmó un contrato de préstamo por importe de 500.000 euros para la financiación del pago del IVA por la compraventa de inmuebles que han sido traspasados en el ejercicio 2014 tras el proyecto de segregación descrito en la Nota 5. Dicho préstamo tiene un vencimiento 20 de junio de 2015 cuando será totalmente amortizado. La Sociedad ha registrado como menos valor del préstamo un importe de 235 euros en concepto de gastos de formalización de deudas. El tipo de interés de dicho préstamo está referenciado a un tipo de mercado más un diferencial.

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha registrado intereses devengados por importe de 9.828 euros registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

8.2 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/2010 por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago (Euros)			
	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	416.623	100%	387.703	100%
Resto	-	-	-	-
Total pagos del ejercicio	416.623	100%	387.703	100%
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	-	-	-

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance abreviado.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

9. PROVISIONES A CORTO PLAZO

Con fecha 14 de noviembre de 2013, coincidiendo con la adquisición de un local comercial, la Sociedad se subrogó en un contrato de arrendamiento entre el anterior propietario y el inquilino, asumiendo la indemnización estipulada a la parte arrendataria. Dicha indemnización ascendía a la cantidad de 900.000 euros, habiendo pagado la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 la cantidad de 90.000 euros al arrendatario. Con fecha 31 de marzo de 2014 la Sociedad pagó el importe de 810.000 euros restante de la indemnización al arrendatario, desapareciendo el pasivo del balance abreviado al 31 de diciembre de 2014.

Por otra parte, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2014, no mantiene garantías ni avales otorgados a favor de terceros.

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Saldos deudores:		
Hacienda Pública deudora por IVA	-	323.899
Total	-	323.899
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	2.421
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	1.097
Total	-	3.518

10.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

	Euros	
	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos	(358.785)	(920.602)
Base imponible negativa fiscal	(358.785)	(920.602)
Cuota íntegra: 0% (Nota 4.4)	-	-
Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-

10.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad ni de sus participadas. Únicamente se registra al 31 de diciembre de 2014 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance abreviado adjunto, las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2013 por importe de 920.602 euros para su compensación futura. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las reservas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2014 la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos y no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que 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 6.1 y en el Anexo 1 de esta memoria abreviada. Asimismo, se detalla en el Anexo 2 la información requerida en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, a nivel consolidado.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Gastos de Personal

Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad tenía contratada una única persona en plantilla. Durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha cedido dicha persona a la sociedad participada CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L. en virtud del proyecto de segregación y transmisión de rama de actividad por parte de la Sociedad descrito en la Nota 5.

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Arrendamientos y cánones	-	3.600
Servicios de profesionales independientes	348.957	188.461
Prima de seguros	-	1.183
Servicios bancarios	-	319
Suministros	-	341
Otros Servicios	-	2.145
Total	348.957	196.049

La mayor parte del importe recogido en la partida "Servicios de profesionales independientes", tanto en el ejercicio 2014 como en 2013, corresponde a las comisiones de inversión y gestión facturadas por la sociedad vinculada Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L. (véase Nota 13).

Asimismo, dentro del mismo epígrafe, la Sociedad registra los honorarios de auditoría. Durante el ejercicio 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas, no existiendo servicios adicionales, fueron prestados por Deloitte, S.L., y fueron los siguientes:

	Euros
	2014
Servicios de Auditoría	5.000
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	5.000

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante los ejercicios 2014 y 2013 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2014:

	Euros	
	Saldos	Transacciones
	A corto plazo	Servicios Recibidos (Nota 12.2)
	Deuda financiera	
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	154.706	-
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	300.000
Total	154.706	300.000

Ejercicio 2013:

	Euros		
	Saldos		Transacciones
	A corto plazo		Servicios Recibidos (Nota 12.2)
	Deuda financiera	Acreedores comerciales	
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	375.862	-	140.012
CORPFIN CAPITAL ASESORES, S.A., S.G.E.C.R.	-	21.764	3.600
Total	375.862	21.764	143.612

El epígrafe "Deudas con empresas del Grupo a corto plaz" recoge una cuenta corriente con la sociedad participada CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L. con motivo de los importes pagados y cobrados por la Sociedad en nombre de su participada con motivo del traspaso de rama de actividad según el proyecto de segregación descrito en la Nota 5.

Respecto a los servicios recibidos por sociedades vinculadas, la sociedad registra un importe de 300.000 euros en el ejercicio 2014 (140.012 euros en el ejercicio 2013) correspondiente a las comisiones de inversión y gestión con la sociedad Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L., calculándose sobre los compromisos totales de inversión y el coste de adquisición de las inversiones efectuadas.

13.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2014 y 2013, los Administradores de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

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

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

De igual forma, a través de dicho procedimiento, los administradores han informado de las participaciones que han ostentando durante los ejercicios 2014 y 2013, en los términos recogidos en los citados artículos.

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

14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

15. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2014, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

e) Riesgo fiscal

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

16. HECHOS POSTERIORES

A juicio de los Administradores, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior al cierre del ejercicio que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales abreviadas.

Anexo 1

Información relativa a la Sociedad CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

Descripción	Ejercicio 2014
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - 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%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - 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%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	5 de mayo de 2014
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L. Importe de la participación: 9.832.998 euros.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

Anexo 2

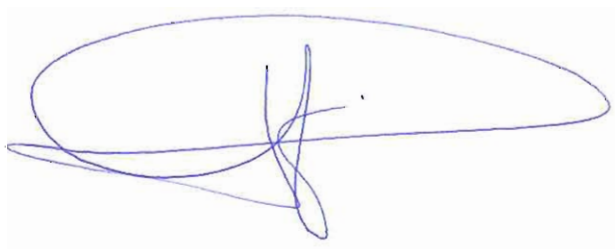
Información relativa a la Sociedad CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

Descripción	Ejercicio 2014																				
j) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A																				
k) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - 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%	N/A																				
l) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - 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%	N/A																				
m) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A																				
n) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A																				
o) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Local Comercial</th><th>Fecha adquisición</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Claudio Coello 53-55</td><td>31/07/2014</td></tr> <tr> <td>Fuencarral 35-37</td><td>14/11/2013</td></tr> <tr> <td>Fuencarral 74</td><td>28/03/2014</td></tr> <tr> <td>Goya 45</td><td>23/05/2014</td></tr> <tr> <td>Guetaria 9</td><td>08/05/2014</td></tr> <tr> <td>Postas 15</td><td>10/01/2014</td></tr> <tr> <td>Serrano 4</td><td>30/10/2013</td></tr> </tbody> </table>	Local Comercial	Fecha adquisición	Claudio Coello 53-55	31/07/2014	Fuencarral 35-37	14/11/2013	Fuencarral 74	28/03/2014	Goya 45	23/05/2014	Guetaria 9	08/05/2014	Postas 15	10/01/2014	Serrano 4	30/10/2013				
Local Comercial	Fecha adquisición																				
Claudio Coello 53-55	31/07/2014																				
Fuencarral 35-37	14/11/2013																				
Fuencarral 74	28/03/2014																				
Goya 45	23/05/2014																				
Guetaria 9	08/05/2014																				
Postas 15	10/01/2014																				
Serrano 4	30/10/2013																				
p) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A																				
q) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Valor Neto Contable de los 7 locales comerciales pertenecientes al Grupo: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Local Comercial</th><th>Euros</th></tr> <tr> <th></th><th>VNC</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Claudio Coello 53-55</td><td>1.952.276</td></tr> <tr> <td>Fuencarral 35-37</td><td>5.472.493</td></tr> <tr> <td>Fuencarral 74</td><td>2.080.306</td></tr> <tr> <td>Goya 45</td><td>4.157.816</td></tr> <tr> <td>Guetaria 9</td><td>877.658</td></tr> <tr> <td>Postas 15</td><td>912.621</td></tr> <tr> <td>Serrano 4</td><td>5.261.946</td></tr> <tr> <td>VNC activos</td><td>20.715.116</td></tr> </tbody> </table>	Local Comercial	Euros		VNC	Claudio Coello 53-55	1.952.276	Fuencarral 35-37	5.472.493	Fuencarral 74	2.080.306	Goya 45	4.157.816	Guetaria 9	877.658	Postas 15	912.621	Serrano 4	5.261.946	VNC activos	20.715.116
Local Comercial	Euros																				
	VNC																				
Claudio Coello 53-55	1.952.276																				
Fuencarral 35-37	5.472.493																				
Fuencarral 74	2.080.306																				
Goya 45	4.157.816																				
Guetaria 9	877.658																				
Postas 15	912.621																				
Serrano 4	5.261.946																				
VNC activos	20.715.116																				
r) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A																				

Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

Los Administradores Solidarios de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2015 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 31 de marzo de 2015

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, elongated oval shape with a vertical line through the center and some additional strokes at the bottom.

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

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'B' or 'M' shape with a horizontal line extending to the left and some additional strokes at the bottom.

Fdo. Francisco-Javier Basagoiti Miranda
Administrador Solidario

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

Estados financieros abreviados
intermedios del periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2015, junto
con el Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS ABREVIADOS INTERMEDIOS

Al Consejo de Administración de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros abreviados intermedios adjuntos de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., que comprenden el balance abreviado al 30 de junio de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación de los estados financieros abreviados intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros abreviados intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros abreviados intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros abreviados intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2015, así como de sus resultados para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.



Antonio Rueda

4 de septiembre de 2015

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

**Estados Financieros Abreviados Intermedios del periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2015**

d

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

BALANCE ABREVIADO AL 30 DE JUNIO DE 2015

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30/06/2015	31/12/2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2015	31/12/2014
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 6		
Inmovilizado Intangible				FONDOS PROPIOS		13.292.926	9.812.031
Aplicaciones Informáticas				Capital		13.292.926	9.812.031
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo				Reservas		14.553.965	11.100.000
Instrumentos de patrimonio	Nota 5	9.832.998	9.832.998	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(8.592)	(8.582)
		9.832.998	9.832.998	Resultado del ejercicio		(1.279.387)	(920.602)
						26.930	(359.785)
ACTIVO CORRIENTE							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				PASIVO CORRIENTE		50.781	689.072
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 8.1	20.321	-	Deudas a corto plazo	Nota 7.1	93	499.765
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 11	944.273	-	Otros pasivos financieros		93	499.765
Créditos a empresas		688.819	-	Deudas con empresas del Grupo a corto plazo	Nota 11	-	154.708
Dividendo a cobrar		255.454	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		56.688	34.601
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.544.115	868.105	Acreedores varios		49.539	34.601
Tesorería	Nota 4.3	2.544.115	868.105	Otras deudas con las Administraciones Públicas		1.149	-
TOTAL ACTIVO		13.343.707	10.591.103	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		13.343.707	10.591.103

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas a los estados financieros abreviados intermedios adjuntas forman parte integrante del balance abreviado al 30 de junio de 2015.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015 (Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2015	30/06/2014 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 5	255.454	-
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio		255.454	-
Otros gastos de explotación	Nota 10.1	(219.273)	(151.860)
Servicios exteriores		(219.273)	(151.860)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		36.181	(151.860)
Ingresos financieros		33	-
Gastos financieros	Nota 7.1	(9.284)	-
Por deudas con terceros		(9.284)	-
RESULTADO FINANCIERO		(9.251)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		26.930	(151.860)
RESULTADO DEL EJERCICIO		26.930	(151.860)

(*) Datos no auditados ni revisados

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas a los estados financieros abreviados intermedios adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del periodo de 4 meses terminado el 30 de abril de 2015.



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

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 30 DE JUNIO DE 2015

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	30/06/2015	30/06/2014 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	26.930	(151.860)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	26.930	(151.860)

(*) Datos no auditados ni revisados

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas a los estados financieros abreviados intermedios adjuntas forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos al 30 de junio de 2015.

A handwritten signature in blue ink is positioned to the left of a blue circular stamp. The stamp contains a stylized logo or emblem.

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

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 30 DE JUNIO DE 2015

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013						
Total Ingresos y gastos reconocidos	6.900.000	(2.308)	-	-	(920.602)	5.977.090
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto					(151.860)	(151.860)
- Ampliación de capital (Nota 6)	4.200.000	(6.274)	-	-	-	4.193.726
- Distribución del resultado	-	-	-	(920.602)	920.602	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2014 (*)	11.100.000	(8.582)	-	(920.602)	(151.860)	10.018.956
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014						
Total Ingresos y gastos reconocidos	11.100.000	(8.582)	-	-	(358.785)	9.812.031
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto					26.930	26.930
- Ampliación de capital (Nota 6)	3.453.965	-	-	-	-	3.453.965
- Distribución del resultado	-	-	-	(358.785)	358.785	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2015	14.553.965	(8.582)	-	(1.279.387)	26.930	13.292.926

(*) Datos no auditados ni revisados

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas a los estados financieros abreviados intermedios adjuntas forman parte integrante del estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto al 30 de junio de 2015.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS ABREVIADOS INTERMEDIOS

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima española, con CIF número A-86790318, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 24 de julio de 2013, número 1.978 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 31.425, folio 63, hoja M-565728, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en Calle Marqués de Villamejor, número 3, 28006 Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

Dadas las actividades a las que actualmente la Sociedad se dedica, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas a los estados financieros abreviados intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

Con fecha 27 de septiembre de 2013 se elevó a público el acuerdo de la Junta General de Accionistas por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. En la misma fecha comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2013, habiendo sido registrada por ésta con fecha 30 de septiembre de 2013.

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

Régimen de SOCIMI

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

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

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

2. Obligación de inversión.

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

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

Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley.

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley, en concreto incumple el requisito de cotización en un mercado regulado de las acciones de la Sociedad. En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que la totalidad de los requisitos se cumplirán con anterioridad a la fecha límite establecida para ello en la Ley Socimi.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ABREVIADOS INTERMEDIOS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros abreviados intermedios se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- 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

Los estados financieros abreviados intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el periodo.

Estos estados financieros abreviados intermedios han sido formulados por los Administradores de la Sociedad.

Corpin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. es la sociedad cabecera de un conjunto de sociedades que forman el Subgrupo Corpin Capital Prime Retail. La única sociedad que lo integra, además de la propia Sociedad, es Corpin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., realizando entre sí transacciones y operaciones en el curso ordinario de su actividad.

2.3 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad han formulado estos estados financieros abreviados intermedios en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros abreviados intermedios. 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 estos estados financieros abreviados intermedios se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

2.5 Comparación de la información

La información contenida en estas notas a los estados financieros abreviados intermedios referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

2.6 Corrección de errores

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

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014.

2.8 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas a los estados financieros abreviados intermedio.

3. LIMITACIONES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros abreviados intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado,

en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera).

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

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

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

4.2 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.

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

4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.4 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature and the letters 'a' and 'CPS'.

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

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 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 un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se ha efectuado durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 y durante el ejercicio 2014 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

4.5 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en

que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

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

4.6 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros abreviados intermedios diferencian entre:

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

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

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

4.7 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.

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

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

4.9 Transacciones con partes vinculadas

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

5. INVERSIONES FINANCIERAS

5.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Instrumentos de patrimonio

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

	30.06.2015	31.12.2014
Instrumentos de patrimonio:		
Coste	9.832.998	9.832.998
Total	9.829.998	9.829.998

Con fecha 5 de mayo de 2014 la Sociedad constituyó una sociedad de responsabilidad limitada bajo la denominación de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L. con un importe de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

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

Por otra parte, con fecha 30 de diciembre de 2014, la sociedad participada CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L. realizó una ampliación de capital no dineraria, que fue suscrita íntegramente por CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A., previa renuncia de la Sociedad a su derecho de suscripción preferente.

De esta forma, al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la Sociedad ostenta el 60% de las participaciones sociales de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.

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

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
	Directa	Capital	Prima de asunción	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. Calle Marqués de Villamejor, 3, 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	60%	16.980.000	620.320	(189.431)	1.083.412	18.494.301	9.832.998	-	9.832.998
Total		16.980.000	620.320	(189.431)	1.083.412	18.494.301	9.832.998	-	9.832.998

Ejercicio 2014:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
	Directa	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. Calle Marqués de Villamejor, 3, 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	60%	16.980.000	620.320	(355.002)	591.328	17.836.646	9.832.998	-	9.832.998
Total		16.980.000	620.320	(355.002)	591.328	17.836.646	9.832.998	-	9.832.998

La Junta General de Accionistas de la sociedad participada, en su reunión del 30 de junio de 2015, ha aprobado la distribución de un dividendo por importe de 425.756 euros, por lo que la Sociedad ha registrado un ingreso en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2015 por importe de 255.454 euros por los dividendos distribuidos correspondientes a su porcentaje de participación. Este importe se encontraba pendiente de cobro al 30 de junio de 2015, habiendo sido registrada la cuenta a cobrar frente a Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo - Dividendo a cobrar" del balance abreviado al 30 de junio de 2015. La totalidad de dicho importe fue cobrado el 31 de julio de 2015.

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2015 el capital social de la Sociedad asciende a 14.553.965 euros, representado por 14.553.965 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Del total de los accionistas, sólo Finmase Diversificación, S.L. posee un porcentaje igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, con un 44,61%.

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa, si bien la Sociedad se encuentra en proceso de admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MaB), esperando que el mismo sea completado con anterioridad al 30 de septiembre de 2015, fecha límite para el cumplimiento del requisito de cotización establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

6.1 Reserva legal

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

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

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1 Deudas a corto plazo

Con fecha 23 de mayo de 2014 la Sociedad firmó un contrato de préstamo por importe de 500.000 euros para la financiación del pago del IVA por la compraventa de inmuebles que fueron traspasados en el ejercicio 2014 a la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. como parte del proyecto de segregación. Dicho préstamo tenía un vencimiento 20 de junio de 2015 y a fecha 30 de Junio de 2015 ha sido totalmente amortizado.

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 la Sociedad ha registrado intereses devengados por importe de 9.284 euros registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

Por otra, parte, el saldo registrado en este epígrafe, por importe de 93 euros, al 30 de junio de 2015, corresponde con una cuenta corriente mantenida con uno de los accionistas de la Sociedad.

7.2 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/2010 por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores es la siguiente:



	Pagos realizados y pendientes de pago (Euros)			
	30/06/2015		31/12/2014	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	342.664	100%	416.623	100%
Resto	-	-	-	-
Total pagos del ejercicio	342.664	100%	416.623	100%
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	-	-	-

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance abreviado.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

7.3 Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad firmó con fecha 22 de julio de 2014 con la empresa del Grupo Corpin Capital Real Estate Partners, S.L., un acuerdo por el cual la Sociedad deberá abonar a dicha entidad del Grupo una Comisión de Éxito equivalente al 20% de los beneficios globales de la Sociedad, siempre y cuando se haya reembolsado a los Accionistas los compromisos totales de inversión desembolsados.

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 y durante el ejercicio 2014 no se ha devengado ningún importe por este concepto en tanto la Sociedad ha obtenido pérdidas en ambos periodos.

8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

8.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2015	31/12/2014
Saldos deudores:		
Hacienda Pública deudora por IVA	20.314	-
Hacienda Pública deudora por IRPF	7	-
Total	20.321	-
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1.149	-
Total	1.149	-

8.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

	Euros	
	30/06/2015	31/12/2014
Resultado contable antes de impuestos	26.930	(358.785)
Base imponible negativa fiscal	26.930	(358.785)
Cuota íntegra: 0% (Nota 4.4)	-	-
Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-

8.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2015 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros abreviados intermedios adjuntos.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad ni de sus participadas. Únicamente se registra al 30 de junio de 2015 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance abreviado adjunto, las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2014 y 2013 por importe de 920.602 euros y 358.785 euros, respectivamente, para su compensación futura.

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

- Asimismo, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que, a nivel consolidado, el Grupo compuesto por la Sociedad y la sociedad dependiente Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo consolidado en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido cabe mencionar que la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en el Anexo 1 de estas notas a los estados financieros abreviados intermedios.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 Otros gastos de explotación

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

Handwritten signatures and initials:
 - A large blue signature on the left.
 - A blue signature on the right.
 - A blue signature at the bottom right.
 - A blue signature at the bottom right.

	Euros	
	30/06/2015	30/06/2014
Servicios de profesionales independientes	217.900	151.860
Servicios bancarios	640	-
Otros Servicios	733	-
Total	219.273	151.860

La mayor parte del importe recogido en la partida "Servicios de profesionales independientes", ambos periodos de 6 meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2014, corresponde a la comisión de inversión facturadas por la sociedad vinculada Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L. (véase Nota 11).

11. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 y el ejercicio 2014 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades en ambos periodos de 6 meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2014 se indica a continuación:

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015:

	Euros	
	Saldos	Transacciones
	A corto plazo	Servicios Recibidos (Nota 10.1)
	Créditos	
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	944.273	-
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	150.000
Total	944.273	150.000

Ejercicio 2014:

	Euros	
	Saldos a 31.12.2014	Transacciones a 30.06.2014
	A corto plazo	Servicios Recibidos (Nota 10.1)
	Deudas	
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	154.706	-
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	150.000
Total	154.706	150.000

El epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo – Créditos a empresas" recoge, durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015, principalmente, un importe de 596.156 euros en concepto de cesiones de tesorería para las operaciones de la sociedad participada CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L., que no devenga ningún tipo de interés y se espera su suscripción como aportación de socios durante los próximos meses.

Asimismo, durante el ejercicio 2014 la Sociedad registraba una cuenta corriente con la sociedad participada CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L., por importe de 92.663

euros, con motivo de los importes pagados por la Sociedad en nombre de su participada derivado del traspaso de rama de actividad según el proyecto de segregación descrito en la Nota 5.

Por último, dicho epígrafe recoge igualmente los dividendos pendientes de cobro aprobados por la sociedad dependiente CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L., por importe de 255.454 euros. El 31 de julio de 2015 han sido íntegramente cobrados (véase Nota 5).

Respecto a los servicios recibidos por sociedades vinculadas, la sociedad registra un importe de 150.000 euros en los periodos de 6 meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2014 correspondiente a la comisión de inversión con la sociedad Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L., calculándose sobre los compromisos totales de inversión y el coste de adquisición de las inversiones efectuadas.

11.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 y durante el ejercicio 2014, los Administradores de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, a través de su Departamento Jurídico, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los Administradores. De igual forma, a través de dicho procedimiento, los administradores han informado de las participaciones que han ostentando durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 y el ejercicio 2014, en los términos recogidos en los citados artículos.

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

12. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

13. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito que financien activos a largo plazo, manteniendo únicamente, al 31 de diciembre de 2014, un préstamo a corto plazo, cuyo tipo de interés estaba referenciado a un tipo de mercado, habiendo sido íntegramente amortizado en el primer semestre de 2015. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política del Grupo y de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto inmaterial en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

e) Riesgo fiscal

La Sociedad 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, 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.

14. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de julio de 2015 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la modificación de su órgano de administración, pasando de un sistema de dos administradores solidarios a un Consejo de Administración formado por 7 miembros.

Por otra parte, el 1 de Julio de 2015, se firma un nuevo Acuerdo de Gestión entre la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L., que regula las relaciones entre ambas. En este acuerdo se da por resuelto el acuerdo de Accionistas y de Gestión del 7 de agosto de 2013, vigente hasta el 30 de junio de 2015. El nuevo acuerdo establece que cada uno de los accionistas inicialmente firmantes del Acuerdo de Accionistas y de Gestión del 7 de agosto de 2013 y los que se han ido incorporando posteriormente a lo largo del periodo de colocación, aporten y asuman frente a Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., el resto de los accionistas de dichas sociedades y la Sociedad Gestora, un compromiso de inversión de forma individualizada, que deberá ser desembolsado de acuerdo a las necesidades de inversión de la Sociedad.

A juicio de los Administradores, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior adicional al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 que pudiera tener incidencia en los presentes estados financieros abreviados intermedios.



Anexo 1

Información relativa a la Sociedad CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

Descripción	30/06/2015
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - 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%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - 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%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	5 de mayo de 2014
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L. Importe de la participación: 9.832.998 euros.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

Anexo 2

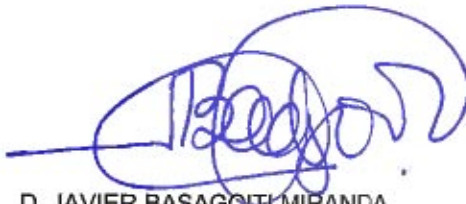
Información relativa a la Sociedad CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

Descripción	30/06/2015																					
j) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A																					
k) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - 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%	N/A																					
l) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - 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%	N/A																					
m) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A																					
n) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A																					
o) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	<table> <tr> <th>Local Comercial</th><th>Fecha adquisición</th></tr> <tr> <td>Vitoria, Burgos</td><td>24/04/2015</td></tr> <tr> <td>Fuencarral 35-37</td><td>14/11/2013</td></tr> <tr> <td>Princesa</td><td>16/04/2015</td></tr> <tr> <td>Goya 45</td><td>23/05/2014</td></tr> <tr> <td>Guetaria 9</td><td>28/02/2015</td></tr> <tr> <td>Postas 15</td><td>10/01/2014</td></tr> <tr> <td>Serrano 4</td><td>30/10/2013</td></tr> <tr> <td>Claudio Coello (Plazas de garaje)</td><td>31/07/2014</td></tr> </table>	Local Comercial	Fecha adquisición	Vitoria, Burgos	24/04/2015	Fuencarral 35-37	14/11/2013	Princesa	16/04/2015	Goya 45	23/05/2014	Guetaria 9	28/02/2015	Postas 15	10/01/2014	Serrano 4	30/10/2013	Claudio Coello (Plazas de garaje)	31/07/2014			
Local Comercial	Fecha adquisición																					
Vitoria, Burgos	24/04/2015																					
Fuencarral 35-37	14/11/2013																					
Princesa	16/04/2015																					
Goya 45	23/05/2014																					
Guetaria 9	28/02/2015																					
Postas 15	10/01/2014																					
Serrano 4	30/10/2013																					
Claudio Coello (Plazas de garaje)	31/07/2014																					
p) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A																					
q) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Valor Neto Contable de los 7 locales comerciales pertenecientes al Grupo: <table> <tr> <th rowspan="2">Local Comercial</th><th>Euros</th></tr> <tr> <th>VNC</th></tr> <tr> <td>Vitoria, Burgos</td><td>6.078.341</td></tr> <tr> <td>Fuencarral 35-37</td><td>5.463.561</td></tr> <tr> <td>Princesa</td><td>2.579.922</td></tr> <tr> <td>Goya 45</td><td>4.152.553</td></tr> <tr> <td>Guetaria 9</td><td>16.542.638</td></tr> <tr> <td>Postas 15</td><td>911.049</td></tr> <tr> <td>Serrano 4</td><td>5.345.958</td></tr> <tr> <td>Claudio Coello (Plazas de garaje)</td><td>215.922</td></tr> <tr> <td>VNC activos</td><td>41.299.944</td></tr> </table>	Local Comercial	Euros	VNC	Vitoria, Burgos	6.078.341	Fuencarral 35-37	5.463.561	Princesa	2.579.922	Goya 45	4.152.553	Guetaria 9	16.542.638	Postas 15	911.049	Serrano 4	5.345.958	Claudio Coello (Plazas de garaje)	215.922	VNC activos	41.299.944
Local Comercial	Euros																					
	VNC																					
Vitoria, Burgos	6.078.341																					
Fuencarral 35-37	5.463.561																					
Princesa	2.579.922																					
Goya 45	4.152.553																					
Guetaria 9	16.542.638																					
Postas 15	911.049																					
Serrano 4	5.345.958																					
Claudio Coello (Plazas de garaje)	215.922																					
VNC activos	41.299.944																					
r) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A																					

Formulación de Estados financieros abreviados intermedios
correspondientes al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2015

Los Administradores de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A., con fecha 14 de julio de 2015 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los estados financieros abreviados intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 14 de julio de 2015



D. JAVIER BASAGOITI MIRANDA

Presidente y Consejero Delegado

(*)

D. EJAZ AHMED HASHMI

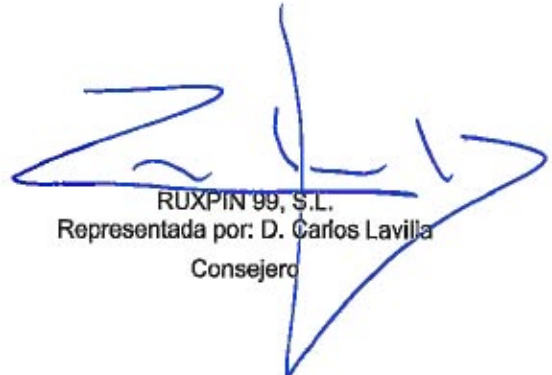
Consejero

(*)

FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.

Representada por: D^a Begoña Sarratosa Lujan

Consejero



RUXPIN 99, S.L.

Representada por: D. Carlos Lavilla

Consejero

AS INVERSIONES, S.L.

Representada por D^a Mirta Giesso Cazenave

Consejero



VALDEFINCAS, S.L.

Representada por D. José Manuel García Bejines

Consejero



MARFECO, S.L.

Representada por D. Enrique Martinevarro

Consejero



ANEXO 3.- Cuenta anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 junto con el informe de auditoría de CCPR ASSET SOCIMI.

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

Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2014,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales abreviadas

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. al 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en las Notas 1. 2.5 y 5 de la memoria abreviada adjuntas, en las que se indica que la Sociedad fue constituida el 5 de mayo de 2014, formalizándose con fecha 30 de diciembre de 2014 la segregación por parte de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. de la rama de actividad correspondiente al negocio de adquisición, desarrollo, promoción y arrendamiento de locales comerciales, que incluye, entre otros, activos inmobiliarios y deuda financiera afecta, siendo la sociedad beneficiaria Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., y estableciéndose como fecha de efectos contables el 1 de enero de 2014. Por este motivo, las cuentas anuales abreviadas adjuntas se consideran cuentas anuales abreviadas iniciales, por lo que no se reflejan las cifras comparativas con ejercicios anteriores. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Rueda

12 de mayo de 2015



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2015 N° 01/15/09030
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el
artículo 44 del texto refundido de la Ley
de Auditoría de Cuentas, aprobado por
Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

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

**Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014**

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

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014
ACTIVO NO CORRIENTE		20.899.816	PATRIMONIO NETO		17.836.646
Inmovilizado material	Nota 4.1	2.700	FONDOS PROPIOS	Nota 9	17.836.646
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.700	Capital		16.980.000
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	20.715.116	Prima de asunción		620.320
Construcciones		19.837.458	Reservas	Nota 5	(355.002)
Anticipos		877.658	Resultado del ejercicio		591.328
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.1	182.000			
Otros activos financieros		182.000			
ACTIVO CORRIENTE		7.326.738	PASIVO NO CORRIENTE		9.037.540
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			Deudas a largo plazo	Nota 10.1	9.037.540
Otros créditos con las Administraciones Públicas			Deudas con entidades de crédito		7.202.148
Inversiones financieras a largo plazo			Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 7.1	1.542.392
Otros activos financieros			Otros pasivos financieros		293.000
Inversiones financieras a corto plazo con empresas del Grupo					
Periodificaciones a corto plazo			PASIVO CORRIENTE		1.352.368
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes			Deudas a corto plazo	Nota 10.1	1.327.009
Tesorería			Deudas con entidades de crédito		850.381
TOTAL ACTIVO		28.226.554	Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 7.1	185.728
			Otros pasivos financieros		290.900
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		25.359
			Acreedores varios		18.656
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11.1	6.703
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		28.226.554

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2014.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.1	777.889
Prestación de servicios		777.889
Otros ingresos de explotación		700
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		700
Gastos de personal	Nota 13.2	(59.863)
Sueldos, salarios y asimilados		(46.133)
Cargas sociales		(13.730)
Otros gastos de explotación	Nota 13.3	(347.139)
Servicios exteriores		(338.333)
Tributos		(8.806)
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(30.195)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	570.149
Deterioro y pérdidas		570.149
Otros resultados		23.002
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		934.543
Ingresos financieros		317
De valores negociables y otros instrumentos financieros		317
Gastos financieros		(343.532)
Por deudas con terceros	Notas 7.1 y 10.1	(330.877)
Otros gastos financieros		(12.655)
RESULTADO FINANCIERO		(343.215)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		591.328
RESULTADO DEL EJERCICIO		591.328

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2014.



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

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	591.328
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	591.328

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2014.



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

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	591.328	591.328
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	3.000	-	-	-	3.000
- Constitución (Nota 9)	16.977.000	620.320	(355.002)	-	17.242.318
- Ampliación de capital (Nota 9)	16.980.000	620.320	(355.002)	591.328	17.836.646
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014					

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2014.

MEMORIA ABREVIADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L., en adelante la Sociedad, es una sociedad española de responsabilidad limitada, con CIF número B-87007738, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 5 de mayo de 2014, número 945 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 32.299, folio 91, hoja M-581372, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en Calle Marqués de Villamejor, número 3, 28006 Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

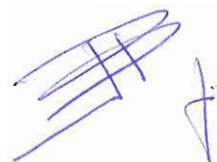
- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen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

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

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

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

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



Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado 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.
 4. Obligación de Distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad no cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley, en concreto incumple el requisito de cotización en un mercado regulado de las acciones de la Sociedad o de sus accionistas. En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que la totalidad de los requisitos se cumplan con anterioridad a la fecha límite establecida para ello en la Ley Socimi.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.



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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 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 ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3 Principios contables no obligatorios

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad utiliza, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).

- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor Nivel.

La Sociedad registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria hace únicamente referencia al ejercicio 2014, que es el ejercicio de constitución de la Sociedad.

2.6 Agrupación de partidas

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

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Socios la distribución del resultado positivo del ejercicio 2014 de la siguiente forma:

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

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.2 de esta memoria abreviada.

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

En el caso del mobiliario registrado al 31 de diciembre de 2014 en el epígrafe "Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material" del balance abreviado adjunto la vida útil estimada del mismo es de 10 años.

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

La Sociedad ha encargado a la entidad Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., experto independiente, valoraciones de los activos emitidas con fecha 31 de diciembre de 2014, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios por parte de la empresa de valoración durante el ejercicio 2014 han sido las siguientes:

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

El valor razonable de los activos se clasifica en su totalidad en la jerarquía de Nivel 3 de acuerdo a lo descrito en la Nota 2.4.

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

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

4.3 Arrendamientos

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

Arrendamiento financiero

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

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

Arrendamiento operativo

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

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

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado. La Sociedad registra durante el ejercicio 2014 un importe de 301.375 euros en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del balance abreviado adjunto por este concepto.

4.4 Activos financieros

Clasificación

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

4.5 Pasivos financieros

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

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

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

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.7 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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



Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2014 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del período de 2 años.

4.8 Ingresos y gastos

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

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

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

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



4.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

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

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

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

4.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

4.12 Transacciones con partes vinculadas

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

5. APORTACIÓN DE ACTIVOS

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

Esta operación se ha realizado de conformidad a con lo dispuesto en el Título III de la Ley 3/2009 de 3 de abril de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles.

En este sentido, la ampliación de capital asociada a la operación de segregación, por importe de 10.185.000 euros, ha consistido en la emisión de 10.185.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal de la misma clase y serie que las existentes en ese momento (véase Nota 9).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.2º de la Ley 3/2009 de 3 de abril de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, no procede el canje ni el reparto de participaciones de la Sociedad Beneficiaria a favor de los accionistas de la Sociedad Segregada. Como consecuencia de la segregación, la estructura accionarial de la Sociedad Segregada permanecerá inalterada.

El proyecto de segregación fue aprobado por el entonces Socio Único de la Sociedad con fecha 19 de diciembre de 2014. En dicho proyecto de segregación se establece que la fecha a partir de la cual la segregación proyectada tendrá efectos contables será el 1 de enero de 2014. De esta forma, todos los gastos e ingresos contabilizados por la Sociedad derivados de la segregación de rama de actividad con efectos 1 de enero de 2014 han originado una Reserva negativa de Segregación por importe de 355.002 euros.

El valor neto de los activos segregados y adquiridos por la Sociedad, a la fecha de aprobación de la operación de segregación, ha ascendido a 10.185.000 euros. Dicho importe se desglosa del siguiente modo:

	Euros
Activo no corriente:	
Inmovilizado material	2.700
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	18.765.911
Fianzas depositadas (Nota 8.1)	166.000
Activo corriente	
Tesorería	296.641
Pasivo no corriente	
Deudas con entidades de crédito (Nota 10.1)	7.030.138
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 7.1)	1.728.120
Fianzas recibidas (Nota 10.1)	277.900
Pasivo corriente	
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 7.1)	10.094
Total valor contable de los activos netos transferidos	10.185.000

Las operaciones relacionadas con la rama de actividad segregada se entienden realizadas por la Sociedad desde el 1 de enero de 2014, de acuerdo a la normativa contable que resulta de aplicación. En este sentido, el valor neto contable de los elementos de inversiones inmobiliarias segregados al 1 de enero de 2014 asciende a 10.190.700 euros, siendo su deuda financiera asociada a dicha fecha de 5.170.938 euros.

En el Anexo 2 de esta memoria se incluye la información indicada en el artículo 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en relación a las obligaciones contables y de desglose en las cuentas anuales derivados de operaciones de fusiones o escisiones.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Euros				
	Saldo al 31/12/2013	Segregación (Nota 5)	Aportación no dineraria (Nota 9)	Adiciones/ Dotaciones	Saldo al 31/12/2014
Coste:					
Construcciones	-	10.879.164	1.952.276	7.154.528	19.985.968
Anticipos	-	-	-	877.658	877.658
Total coste	-	10.879.164	1.952.276	8.032.186	20.863.626
Amortización acumulada:					
Construcciones	-	(4.805)	-	(30.195)	(35.000)
Total amortización acumulada	-	(4.805)	-	(30.195)	(35.000)
Deterioro		(683.659)		570.149	(113.510)
Inversiones inmobiliarias netas	-	10.190.700	1.952.276	8.572.139	20.715.116

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

Los principales movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2014 corresponden a la operación de segregación comentada en la Nota 5, y a la adquisición de inmuebles por importe de 8.032.186 euros. Adicionalmente, como se indica en la Nota 9, el 30 de diciembre de 2014 la Sociedad ha recibido de su socio CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A. un local comercial situado en la calle Claudio Coello de Madrid, por importe de 1.952.276 euros, mediante una operación de aportación no dineraria.

Dentro del epígrafe "Inversiones inmobiliarias", se incluye un anticipo entregado en una operación de compraventa de 6 locales comerciales en la calle Guefaria de San Sebastián por importe de 877.658 euros, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas, entre las que se incluye la escrituración de los locales, habiéndose cumplido en su integridad con posterioridad al 31 de diciembre de 2014. En este sentido, en la fecha de escrituración de los locales, febrero de 2015, se ha efectuado el pago de los importes pendientes, que ascienden a 14.685.501 euros.

La Sociedad ha procedido a valorar a cierre del ejercicio 2014 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones han sido realizadas por el experto independiente Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. Como resultado de dicha valoración, se ha revertido deterioro de valor por importe de 570.149 euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2014 adjunta, en relación a los locales de Fuencarral 35-37 y Serrano 4.

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 7.176.542 euros.



El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2014 (comparado con el valor neto en libros), desglosado por edificio y sin incluir el anticipo entregado en la compra de los locales de San Sebastián, es el siguiente:

Local comercial	Euros	
	GAV	VNC
Claudio Coello 53-55 (Madrid)	2.137.000	1.952.276
Fuencarral 35-37 (Madrid)	8.884.000	5.472.493
Fuencarral 74 (Madrid)	2.900.000	2.080.306
Goya 45 (Madrid)	6.426.000	4.157.816
Postas 15 (Vitoria)	929.000	912.621
Serrano 4 (Madrid)	5.738.000	5.261.946
Total	27.014.000	19.837.458

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

Locales comerciales	Metros cuadrados
	2014
Claudio Coello 53-55	267
Fuencarral 35-37	560
Fuencarral 74	186
Goya 45	107
Postas 15	238
Serrano 4	306
Total	1.664

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

En el ejercicio 2014 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 777.889 euros (véase Nota 13.1).

Al cierre del ejercicio 2014 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2014.

Tal y como se indica en la Nota 7.1, al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tenía contratadas operaciones de arrendamiento financiero sobre determinados activos inmobiliarios, siendo el importe de la deuda pendiente al 31 de diciembre de 2014 de 1.728.120 euros.

Asimismo, tal y como se indica en la Nota 10.1, los activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2014, siendo el importe de la deuda pendiente al 31 de diciembre de 2014, 8.052.529 euros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2014, los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

7. ARRENDAMIENTOS

7.1 Arrendamiento financiero

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

	Euros
Local comercial Goya 45	4.157.816
Total	4.157.816

Tal y como se ha descrito en la Nota 5, la Sociedad adquirió la condición de arrendatario financiero con motivo de la segregación de la rama de actividad de su socio CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. Dicho contrato de arrendamiento financiero recae sobre el local comercial sito en Madrid, en Calle Goya 45, con una duración hasta el 22 de mayo de 2026. El importe de la opción de compra contenida en dicho contrato de arrendamiento financiero será de 15.477 euros.

Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (incluyendo, si procede, las opciones de compra), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Financieros Cuotas Mínimas	Euros
	2014
Menos de un año	185.728
Entre uno y cinco años	594.410
Más de cinco años	947.982
Total	1.728.120

Los gastos financieros derivados del contrato de arrendamiento financiero descrito anteriormente ascienden a 43.943 euros en el ejercicio 2014, y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

7.2 Arrendamiento operativo

Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros
	2014
Menos de un año	1.172.000
Entre uno y cinco años	2.425.500
Más de cinco años	54.000
Total	3.651.500

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2014 son los siguientes:

- Contrato de arrendamiento del local comercial sito en Madrid, Calle Serrano 4, firmado el 15 de febrero de 2014 con una duración de 12 años, siendo los 6 primeros años de obligado cumplimiento.

- Contrato de arrendamiento del local comercial sito en Madrid, Calle Fuencarral 37, firmado el 1 de junio de 2014 con una duración de 16 años, siendo los 4 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local comercial sito en Victoria, Calle Postas 15, firmado el 10 de junio de 2013, y produciéndose una novación el 10 de julio de 2014 por parte de la Sociedad, con una duración de 10 años, siendo los 3 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local comercial sito en Madrid, Calle Fuencarral 74, firmado el 31 de marzo de 2014 con una duración de 15 años, siendo los 4 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local comercial sito en Madrid, Calle Goya 45, firmado el 10 de marzo de 2009, subrogándose la Sociedad en la posición arrendadora con fecha 23 de mayo de 2014, con una duración de 10 años, siendo los 5 primeros años de obligado cumplimiento.
- Contrato de arrendamiento del local comercial sito en Madrid, Calle Claudio Coello 53, firmado con fecha 11 de septiembre de 2014 y con una duración de 16 años, siendo los 2 primeros años de obligado cumplimiento.

Por otro lado, al cierre del ejercicio 2014, y con motivo del proyecto de segregación y aportación de rama de actividad descrito en la Nota 5, la Sociedad se subroga en la posición arrendataria de su Socio CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. en el contrato de arrendamiento firmado con la entidad del Grupo CORPFIN CAPITAL ASESORES, S.A., S.G.E.C.R. Dicho contrato de arrendamiento establece una renta de 14.000 euros anuales y una duración anual prorrogable por periodos sucesivos de 1 año.

8. INVERSIONES FINANCIERAS

8.1 Inversiones financieras a largo plazo

La Sociedad registra en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo", por importe de 182.000 euros, el 90% de las fianzas recibidas de los locales comerciales arrendados y depositadas por la Sociedad ante los organismos autonómicos competentes mediante régimen especial concertado.

8.2 Inversiones financieras a corto plazo

En esta cuenta la Sociedad registra el depósito de garantía por importe de 360.000 euros entregado con fecha 30 de diciembre de 2014 por la Sociedad en concepto de arras penitenciaras por la futura compraventa en el ejercicio 2015 de un nuevo local comercial. En el contrato privado de compraventa se establece que la eficacia de dicho contrato queda supeditada a la ejecución de las obras de refuerzo estructural y demás obligaciones descritos en dicho contrato y la otorgación de escritura pública de contrato de compraventa antes del 30 de septiembre de 2015. En caso contrario, quedará sin efecto el contrato privado de compraventa y el vendedor estará obligado a devolver al comprador el importe entregado en concepto de Arras. El precio total de la compra comprometido es de 3.600.000 euros.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha otorgado escritura de compraventa de dicho inmueble.

9. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

La Sociedad se constituyó el 5 de mayo de 2014 con un capital social de 3.000 euros, representados por 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, que son suscritas y íntegramente desembolsadas por su entonces Socio Único, CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

Como consecuencia de la operación de segregación descrita en la Nota 5, el, en ese momento, Socio Único de la Sociedad realiza una ampliación de capital por importe de 10.185.000 euros, mediante la creación de 10.185.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

Asimismo, con fecha 30 de diciembre de 2014 el Socio Único, aprueba realizar un aumento de capital mediante la emisión y puesta en circulación de 902.276 nuevas participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. El entonces Socio Único de la Sociedad, CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A., renuncia expresamente al derecho de asunción preferente y se acuerda que la sociedad CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A. asuma y desembolse las nuevas participaciones creadas mediante aportación no dineraria. El contravalor del aumento de capital está compuesto por los siguientes inmuebles:

	Euros
Inmuebles:	
Local Comercial Claudio Coello 53-55 (Madrid)	1.725.500
8 plazas de garage	226.776
Deuda Financiera	
Deudas con entidades de crédito	(1.050.000)
Total Aportación no dineraria	902.276

Asimismo, en la misma fecha, los Socios de la Sociedad deciden aumentar el capital social de la misma en un importe de 5.889.724 euros, mediante la creación de 5.889.724 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas participaciones se crean con una prima de asunción de 620.320 euros. Se reconoce a los socios el derecho a asumir un número de las nuevas participaciones sociales proporcional al valor nominal de las que poseen, no obstante se realiza la expresa renuncia al ejercicio de asunción preferente, siendo el Socio CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A. quién suscribe y desembolsa íntegramente dichas participaciones.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2014 el capital social de la Sociedad asciende a 16.980.000 euros, representado por 16.980.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de asunción de 620.320 euros. Los Socios de la Sociedad son CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. que ostenta el 60% de las participaciones sociales de la Sociedad por importe de 10.188.000 euros; y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A. que ostentan cada uno el 40% de las participaciones sociales de la Sociedad por importe de 6.792.000 euros.

9.1 Reserva legal

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

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

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



10. PASIVOS FINANCIEROS

10.1 Deudas a largo y corto plazo

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

	Euros
	31/12/2014
A largo plazo:	
Deudas con entidades de crédito	7.202.148
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 7.1)	1.542.392
Otros pasivos financieros	293.000
Total Deudas a largo plazo	9.037.540
A corto plazo:	
Deudas con entidades de crédito	850.381
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 7.1)	185.728
Otros pasivos financieros	290.900
Total Deudas a corto plazo	1.327.009
Total Pasivos Financieros	10.364.549

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2014.

Los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" a largo y corto plazo corresponde a los préstamos bancarios con garantía hipotecaria contratados para hacer frente a la inversión de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 6. Dichas deudas con entidades de crédito forman parte del balance segregado adquirido por la Sociedad con motivo de la escisión de rama de actividad descrita en la Nota 5 y en el proceso de aportación no dineraria descrito en la Nota 9.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 286.934 euros en el ejercicio 2014, y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

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

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" recoge el importe de las fianzas recibidas de los arrendatarios relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 7.2.

Asimismo, el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" recoge, principalmente, un importe de 290.000 euros por el depósito de garantía en concepto de arras que la Sociedad ha recibido en virtud de un contrato privado de compraventa firmado con fecha 15 de diciembre de 2014 del local comercial sito en Fuencarral 74, propiedad de la Sociedad. El contrato fue firmado por el socio CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. y dicho importe fue adquirido por la Sociedad tras la aportación de la rama de actividad de dicho socio según el proyecto de segregación descrito en la Nota 5.

Tras el cierre del ejercicio y antes de la formulación de las cuentas anuales, con fecha 25 de marzo de 2015 la Sociedad ha otorgado escritura pública de compraventa de dicho inmueble habiendo traspasado la propiedad del mismo al comprador por un importe total de 2.900.000 euros, de los cuales la Sociedad ha recibido un importe de 2.610.000 euros, habiendo sido descontado el importe de 290.000 euros ya entregado en concepto de arras (véase Nota 17).



El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2014 de los pasivos financieros es el siguiente:

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

10.2 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/2010 por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago (Euros)	
	2014	
	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	9.202.862	100%
Resto	-	-
Total pagos del ejercicio	9.202.862	100%
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	-

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance abreviado.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

10.3 Garantías comprometidas con terceros

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



11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

11.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros
	2014
Saldos deudores:	
Hacienda Pública deudora por IVA	91.402
Total	91.402
Saldos acreedores:	
Hacienda Pública acreedora por IRPF	6.491
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	212
Total	6.703

11.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

	Euros
	2014
Resultado contable antes de impuestos	591.328
Base imponible fiscal	591.328
Cuota íntegra: 0% (Nota 4.8)	-
Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-

11.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2014 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad dado que es el primer año de constitución de la misma. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las reservas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- Durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha generado un beneficio neto de impuestos de 591.328 euros susceptible de distribución mediante reparto de dividendos (véase Nota 3).
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido cabe mencionar que la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la Nota 6 y en el Anexo 1 de esta memoria abreviada.

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 6. El detalle de este epígrafe, por local comercial, al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Promoción	Euros
	2014
Fuencarral 35-37	190.007
Fuencarral 74	97.875
Goya 45	224.340
Postas 15	49.834
Serrano 4	215.833
Total ingresos	777.889

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

13.2 Gastos de Personal

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

	Euros
	2014
Sueldos y salarios	46.133
Seguridad Social a cargo de la empresa	13.030
Otros gastos sociales	700
Total	59.863

Durante el ejercicio 2014, y al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad únicamente tiene contratada en plantilla una persona cedida por el Socio CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. en virtud del proyecto de segregación y adquisición de rama de actividad por parte de la Sociedad descrito en la Nota 5.

13.3 Otros gastos de explotación

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

	Euros
	2014
Arrendamientos y cánones (Notas 7.2 y 14)	10.800
Servicios de profesionales independientes (Nota 14)	257.018
Primas de seguro	3.112
Servicios bancarios	771
Suministros	15.435
Otros Servicios	51.197
Tributos	8.806
Total	347.139

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, la Sociedad registra los gastos de auditoría. Durante el ejercicio 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios fueron prestados por Deloitte, S.L., y fueron los siguientes:

	Euros
	2014
Servicios de Auditoría	18.000
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	18.000

14. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

	Euros	
	Saldos	Transacciones
	Inversiones a corto plazo	Servicios Recibidos (Nota 13.3)
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.	154.706	-
CORPFIN CAPITAL ASESORES, S.A., S.G.E.C.R.	-	10.800
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	130.773
Total	154.706	141.573

El epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo con empresas del Grupo" recoge una cuenta corriente con el Socio CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A. con motivo de los importes pagados y cobrados por dicha entidad en nombre de la Sociedad con motivo del traspaso de rama de actividad según el proyecto de segregación descrito en la Nota 5.

Respecto a los servicios recibidos por sociedades vinculadas, el importe más significativo, 130.773, corresponde a las comisiones de inversión y gestión con la sociedad Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L., calculándose sobre los compromisos totales de inversión y el coste de adquisición de las inversiones efectuadas.

Todas las operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2014 son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones de mercado.

14.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

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

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

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

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, a través de su Departamento Jurídico, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los Administradores. De igual forma, a través de dicho procedimiento, los administradores han informado de las participaciones que han ostentando durante el año 2014, en los términos recogidos en los citados artículos.

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

15. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

16. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en los Administradores del Grupo, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

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

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

b) Riesgo de liquidez

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

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

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2014, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países.

La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

f) Riesgo fiscal

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

17. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 25 de marzo de 2015 la Sociedad ha otorgado escritura pública de compraventa del local comercial sito en Fuencarral 74 habiendo traspasado la propiedad del mismo al comprador por un importe total de 2.900.000 euros.

A parte de esta operación, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior al cierre del ejercicio que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales abreviadas.

Anexo 1

Información relativa a la Sociedad CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.

Descripción	Ejercicio 2014																				
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A																				
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - 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%	N/A																				
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - 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%	N/A																				
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A																				
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A																				
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Local Comercial</th><th>Fecha adquisición</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Claudio Coello 53-55</td><td>31/07/2014</td></tr> <tr> <td>Fuencarral 35-37</td><td>14/11/2013</td></tr> <tr> <td>Fuencarral 74</td><td>28/03/2014</td></tr> <tr> <td>Goya 45</td><td>23/05/2014</td></tr> <tr> <td>Guetaia 9</td><td>08/05/2014</td></tr> <tr> <td>Postas 15</td><td>10/01/2014</td></tr> <tr> <td>Serrano 4</td><td>30/10/2013</td></tr> <tr> <td>Total</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Local Comercial	Fecha adquisición	Claudio Coello 53-55	31/07/2014	Fuencarral 35-37	14/11/2013	Fuencarral 74	28/03/2014	Goya 45	23/05/2014	Guetaia 9	08/05/2014	Postas 15	10/01/2014	Serrano 4	30/10/2013	Total			
Local Comercial	Fecha adquisición																				
Claudio Coello 53-55	31/07/2014																				
Fuencarral 35-37	14/11/2013																				
Fuencarral 74	28/03/2014																				
Goya 45	23/05/2014																				
Guetaia 9	08/05/2014																				
Postas 15	10/01/2014																				
Serrano 4	30/10/2013																				
Total																					
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A																				
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Valor Neto Contable de los 7 locales comerciales descritos en la Nota 6: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Local Comercial</th><th>Euros</th></tr> <tr> <th></th><th>VNC</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Claudio Coello 53-55</td><td>1.952.276</td></tr> <tr> <td>Fuencarral 35-37</td><td>5.472.493</td></tr> <tr> <td>Fuencarral 74</td><td>2.080.306</td></tr> <tr> <td>Goya 45</td><td>4.157.816</td></tr> <tr> <td>Guetaia 9</td><td>877.658</td></tr> <tr> <td>Postas 15</td><td>912.621</td></tr> <tr> <td>Serrano 4</td><td>5.261.946</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>20.715.116</td></tr> </tbody> </table>	Local Comercial	Euros		VNC	Claudio Coello 53-55	1.952.276	Fuencarral 35-37	5.472.493	Fuencarral 74	2.080.306	Goya 45	4.157.816	Guetaia 9	877.658	Postas 15	912.621	Serrano 4	5.261.946	Total	20.715.116
Local Comercial	Euros																				
	VNC																				
Claudio Coello 53-55	1.952.276																				
Fuencarral 35-37	5.472.493																				
Fuencarral 74	2.080.306																				
Goya 45	4.157.816																				
Guetaia 9	877.658																				
Postas 15	912.621																				
Serrano 4	5.261.946																				
Total	20.715.116																				
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A																				

Anexo 2

Exigencias informativas derivadas del artículo 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se detalla a continuación la siguiente información, con relación a los bienes adquiridos por la Sociedad en virtud del Proyecto de Segregación detallado en la Nota 5 de esta memoria:

- Los bienes adquiridos por la Sociedad con motivo del Proyecto de Segregación fueron adquiridos por la sociedad transmitente, esto es, CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A., en las siguientes fechas:

Local Comercial	Fecha adquisición
Fuencarral 35-37	14/11/2013
Fuencarral 74	28/03/2014
Goya 45	23/05/2014
Guetaria 9	08/05/2014
Postas 15	10/01/2014
Serrano 4	30/10/2013
Total	

- El último balance cerrado de la sociedad transmitente, esto es, CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A., incluido en el Proyecto de Escisión de rama de actividad, cerrado al 30 de noviembre de 2014 es el siguiente:

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

BALANCE DE SEGREGACIÓN AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2014

(Euros)

ACTIVO	30/11/2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/11/2014
ACTIVO NO CORRIENTE	19.013.611	PATRIMONIO NETO	10.139.037
Inmovilizado material	2.700	FONDOS PROPIOS	10.139.037
Inversiones inmobiliarias	18.755.911	Capital	11.100.000
Inversiones financieras a largo plazo con empresas del Grupo	3.000	Reservas	(8.582)
Inversiones financieras a largo plazo	252.000	Resultado del ejercicio	(952.381)
		PASIVO NO CORRIENTE	9.539.938
		Deudas a largo plazo	9.539.938
		Deudas con entidades de crédito	7.550.818
		Acreedores por arrendamiento financiero	1.728.120
		Otros pasivos financieros	261.000
		PASIVO CORRIENTE	73.701
ACTIVO CORRIENTE	739.065	Deudas a corto plazo	11.080
Existencias	101	Acreedores por arrendamiento financiero	10.094
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	109.478	Otros pasivos financieros	986
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	629.486	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	62.621
TOTAL ACTIVO	19.752.676	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	19.752.676

- No existen bienes adquiridos que se hayan incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación.
- La sociedad transmitente no había disfrutado de ningún beneficio fiscal, respecto del que la Sociedad deba asumir el cumplimiento de los requisitos para su consecución.



Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

Los Administradores Solidarios de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L., con fecha 31 de marzo de 2015 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 31 de marzo de 2015

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized oval shape with a vertical line through the center and a horizontal line across the middle.

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

A handwritten signature in blue ink, featuring a complex, swirling design with multiple loops and a long horizontal line extending to the left.

Fdo. Francisco-Javier Basagoiti Miranda
Administrador Solidario