

Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2018 e Informe de
Gestión, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Corpfín Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 4.6, 11 y Anexo 1 de la memoria del ejercicio 2018 contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI.

Recuperabilidad de participaciones mantenidas en sociedades del grupo y asociadas

Descripción

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

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

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de las inversiones mantenidas, que ascienden a 15 millones de euros, suponen que consideremos la situación descrita como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Para ello, hemos comprobado, por un lado, el valor teórico contable de cada entidad participada con sus estados financieros; y por otro, el de las plusvalías tácitas, determinadas por la Sociedad, con las correspondientes valoraciones de los activos inmobiliarios elaboradas por expertos independientes. En este sentido, hemos contado con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración para analizar y concluir sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizados por dichos expertos independientes.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Carmen Barrasa Ruiz

Inscrito en el R.O.A.C. nº 17.962

12 de abril de 2019



DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 01/19/08716

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

**Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2018 e Informe de
Gestión, junto con el informe de
Auditoría Independiente.**

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

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE							
Inmovilizado intangible	Nota 5	15.471.533	16.040.328	PATRIMONIO NETO		10.566.292	14.895.171
Aplicaciones informáticas		1.693	2.360	FONDOS PROPIOS		10.566.292	14.895.171
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 7.1	15.469.840	16.037.968	Capital	Nota 8	9.709.120	9.709.120
Instrumentos de patrimonio		15.469.840	16.037.968	Reservas	Nota 8.1	136.438	2.314
				Acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 8.2	(213.362)	(270.189)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(409.767)	(409.767)
				Otras aportaciones de socios	Nota 8.3	848.630	4.521.645
				Resultado del ejercicio		4.535.233	1.342.048
				Dividendo a cuenta	Nota 8.4	(4.040.000)	-
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				Deudas a largo plazo	Nota 9.1	5.345.826	1.775.826
Clientes por ventas y prestación de servicios empresas del Grupo	Nota 13	1.034.139	668.192	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 13	1.175.826	1.175.826
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	24.127	51.623			4.170.000	600.000
Perdificaciones a corto plazo		10.942	3.630	PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 15	13.185	47.993	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 13	593.554	37.523
Tesorería		21.785	21.111	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		15.760	7.151
		988.227	595.458	Acreedores varios	Nota 9.2	577.794	30.372
		988.227	595.458	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	36.559	25.823
TOTAL ACTIVO		16.505.672	16.708.520	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		16.505.672	16.708.520

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2018.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 7.1 y 12.1	4.675.487	1.553.278
Dividendos		4.663.487	1.541.278
Prestación de servicios		12.000	12.000
Otros ingresos de explotación	Nota 9.1	-	62.433
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	62.433
Gastos de personal	Nota 12.2	(6.184)	(69.042)
Sueldos, salarios y asimilados		(5.000)	(54.840)
Cargas sociales		(1.184)	(14.202)
Otros gastos de explotación	Nota 12.3	(89.077)	(178.805)
Servicios exteriores		(89.077)	(178.805)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(667)	(667)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.579.559	1.367.197
Ingresos financieros		-	88
Gastos financieros	Nota 9.2	(44.326)	(25.237)
RESULTADO FINANCIERO		(44.326)	(25.149)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.535.233	1.342.048
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.535.233	1.342.048

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4.535.233	1.342.048
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	4.535.233	1.342.048

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2018

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016	9.709.120	-	(10.504)	(291.303)	4.306.388	(409.767)	128.572	-	13.432.506
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	1.342.048	-	1.342.048
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aportaciones de los socios	-	-	-	-	215.257	-	-	-	215.257
- Distribución del resultado	-	12.857	-	-	-	-	(128.572)	-	(115.715)
- Operaciones con acciones propias (Nota 8.2)	-	-	(39)	21.114	-	-	-	-	21.075
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017	9.709.120	12.857	(10.543)	(270.189)	4.521.645	(409.767)	1.342.048	-	14.895.171
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	4.535.233	-	4.535.233
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aportaciones de los socios (Nota 8.3)	-	-	-	-	(3.673.015)	-	-	-	(3.673.015)
- Distribución del resultado	-	134.205	-	-	-	-	(1.342.048)	-	(1.207.843)
- Operaciones con acciones propias (Nota 8.2)	-	-	(81)	56.827	-	-	-	-	56.746
- Otras variaciones (Nota 8.4)	-	-	-	-	-	-	-	(4.040.000)	(4.040.000)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	9.709.120	147.062	(10.624)	(213.362)	848.630	(409.767)	4.535.233	(4.040.000)	10.566.292

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2018

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2018

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		5.110.144	1.324.689
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.535.233	1.342.048
Ajustes al resultado:		(4.618.494)	(1.515.462)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	667	667
Ingresos financieros		-	(88)
Gastos financieros		44.326	25.237
Dividendos	Nota 12.1	(4.663.487)	(1.541.278)
Cambios en el capital corriente		574.244	(18.026)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		27.496	(27.632)
- Otros activos corrientes		(674)	7.327
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		547.422	2.279
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.619.161	1.516.129
- Cobros de dividendos	Nota 12.1	4.663.487	1.541.278
- Pagos por intereses		(44.326)	(25.237)
- Cobros de intereses		-	88
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		568.128	(1.743.016)
Pagos por inversiones	Nota 7.1	568.128	(1.743.016)
- Empresas del Grupo y asociadas		568.128	(1.743.016)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(5.285.503)	696.652
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(3.616.269)	236.332
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 8.3	(3.673.015)	215.257
Enajenación/(adquisición) de instrumentos de patrimonio propio	Nota 8.2	56.746	21.075
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		3.578.609	576.035
Emisión de deuda		3.578.609	576.035
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Nota 13	3.578.609	216.209
- Otras deudas	Nota 9.1	-	359.826
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		(5.247.843)	(115.715)
- Dividendos	Nota 11	(5.247.843)	(115.715)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		392.769	278.325
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		595.458	317.133
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		988.227	595.458

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2018.

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

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

Con fecha 25 de septiembre de 2014 se elevó a público el acuerdo de la Junta General de Accionistas por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. En la misma fecha comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2014.

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

Régimen de SOCIMI

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

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

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

2. Obligación de inversión.

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito 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. A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no es dominante de ningún grupo.

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

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. Al 31 de diciembre de 2018, las acciones de la Sociedad cotizan en bolsa en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), desde el día 1 de enero de 2016 cumple con los requisitos

de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificado por el Real Decreto 602/2016.

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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el periodo.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 11 de mayo de 2018.

2.3 Principios contables no obligatorios

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizará en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La información del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias relativa al ejercicio 2018 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2017.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

2.8 Agrupación de partidas

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

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

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

	Euros
Resultado del ejercicio	4.535.233
A reserva legal	453.523
A dividendos	4.081.710

De la cifra destinada a dividendos, ya han sido distribuidos en el ejercicio 2018 cantidades a cuenta por un total de 4.040.000 euros que figuran contabilizadas en el epígrafe "Dividendo a cuenta" del patrimonio neto del balance abreviado adjunto (véase Nota 8.3).

Con fecha 17 de julio de 2018 Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.200.000 euros. El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dividendos a fecha 17 de julio de 2018 fue el siguiente:

	Euros
Estimación del beneficio antes de impuestos del ejercicio 2018	4.000.000
Pérdidas de ejercicios anteriores	(409.767)
Aportaciones de socios	4.521.645
Dotación de reserva legal	(400.000)
Dividendo a cuenta máximo a distribuir a cuenta del resultado 2018	7.711.878
Tesorería disponible a 17 de julio de 2018	1.228.286
Dividendo a cuenta a pagar	(1.200.000)
Tesorería disponible tras pago dividendo	28.286

Adicionalmente, con fecha 19 de diciembre de 2018, Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. aprobó la distribución de otro dividendo a cuenta por importe de 2.840.000 euros. El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dividendos a fecha 19 de diciembre de 2018 fue el siguiente:

	Euros
Estimación del beneficio antes de impuestos del ejercicio 2018	4.517.470
Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio distribuido	(1.200.000)
Pérdidas de ejercicios anteriores	(409.768)
Aportaciones de socios	848.630
Dotación de reserva legal	(451.747)
Dividendo a cuenta máximo a distribuir a cuenta del resultado 2018	3.304.585
Tesorería disponible a 19 de diciembre de 2018	4.880.000
Dividendo a cuenta a pagar	(2.840.000)
Tesorería disponible tras pago dividendo	2.040.000

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Activos intangibles

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

I. Aplicaciones informáticas:

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

4.2 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

4.3 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

Al menos 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.

4.4 Pasivos financieros e Instrumentos de patrimonio

Pasivos financieros

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

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

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

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

Instrumentos de patrimonio

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

Acciones propias

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

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.6 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 25 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria 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 gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se ha efectuado durante el ejercicio 2018 y durante el ejercicio 2017.

4.7 Ingresos y gastos

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

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

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

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

4.8 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

4.11 Transacciones con partes vinculadas

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

4.12 Estado de flujos de efectivo

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

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este epígrafe del balance durante el ejercicio 2018 y durante el ejercicio 2017 ha sido el siguiente (en euros):

	Euros				
	Saldo al 31/12/2016	Adiciones o dotaciones	Saldo al 31/12/2017	Adiciones o dotaciones	Saldo al 31/12/2018
Coste:					
Aplicaciones informáticas	4.000	-	4.000	-	4.000
Amortizaciones:					
Aplicaciones informáticas	(973)	(667)	(1.640)	(667)	(2.307)
Valor neto	3.027	(667)	2.360	(667)	1.693

6. ARRENDAMIENTOS

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017, la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	Valor nominal
	2018	2017
Menos de un año	3.020	2.900
Entre uno y cinco años	1.300	4.580
Más de cinco años	-	-
Total	4.320	7.480

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto en los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente (en euros):

	2018	2017
Cuotas de subarriendo	2.340	4.560
Total	2.340	4.560

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

El contrato de arrendamiento se inició el 1 de marzo de 2015, posteriormente, con fecha 1 de noviembre de 2017, se formalizó una adenda al mismo. La duración del contrato es de 5 años, pudiéndose renovar anualmente por periodos de un año, a voluntad de las partes.

7. INVERSIONES FINANCIERAS

7.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Instrumentos de patrimonio

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

	31/12/2018	31/12/2017
Instrumentos de patrimonio:		
Coste		
<i>Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.</i>	10.734.192	12.422.320
<i>Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L.</i>	4.735.648	3.615.648
Total	15.469.840	16.037.968

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad ostenta el 40% de las participaciones sociales de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.

Con fecha 17 de julio de 2018, los administradores de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. aprobaron la distribución de un dividendo a cuenta a sus socios Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A y Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A del resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.200.000 euros y 1.800.000 euros, respectivamente.

Con fecha 21 de septiembre de 2018, los socios de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. aprobaron la devolución de la prima de asunción de la sociedad por importe total de 4.220.320 euros, de los cuales, 1.688.128 euros correspondían a Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. y 2.532.192 euros a Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., disminuyendo éstos respectivamente, su participación en la sociedad filial en dichos importes.

Finalmente, con fecha 19 de diciembre de 2018, los administradores de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. aprobaron la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 8.000.000 de euros, de los cuales 3.200.000 euros correspondían a Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A y 4.200.000 euros correspondían a Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A.

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

Con fecha 21 de diciembre de 2016, la Sociedad procedió a la compra de 14.602 participaciones de la sociedad Nebraska Blanco Hermanos S.L. (antigua denominación de la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L.); lo que supone el 40% de su capital. El precio de esta operación ascendió a 1.872.632 euros. En el conjunto de esta misma operación, la sociedad Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. adquirió el 60% restante del capital por importe de 2.808.820 euros.

En la misma fecha, Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L., contrataron un préstamo con garantía hipotecaria con Caixabank, dirigido, en el caso de la primera, a financiar parcialmente la adquisición de los inmuebles de Alcalá, 18

y Goya, 39, y en el de la segunda, a refinanciar su deuda. Ambas prestatarias responden solidariamente del préstamo.

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

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

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

A 31 de diciembre de 2017, Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. presentaba fondos propios negativos, principalmente debidos a las pérdidas del ejercicio cerrado, fruto del cambio de actividad, y que situaban a la sociedad en causa de disolución. Para reestablecer el equilibrio patrimonial, los Socios en Junta General extraordinaria de 12 de marzo de 2018 acordaron una aportación de socios por importe total de 2.800.000 euros, desembolsados el 15 de marzo de 2018, de los cuales, 1.120.000 euros fueron aportados por Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A., y 1.680.000 euros por Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., incrementando éstos respectivamente, su participación en la sociedad filial en dichos importes.

A 31 de diciembre de 2018 los Administradores de la Sociedad consideran que no es necesario registrar deterioro alguno sobre esta participación debido a las plusvalías tácitas existentes en el valor de los activos de Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L.

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

Ejercicio 2018:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros									Valor en Libros		
		Directa	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Dividendo a cuenta	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Dividendos recibidos	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable	
Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (*)	40%	25.905.000	393.360	-	(11.000.000)	13.606.166	28.904.526	4.663.487	10.734.192	-	10.734.192		
Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. (*)	40%	274.242	(7.116.533)	7.050.000	-	2.856	210.565	-	4.735.648	-	4.735.648		
Total									15.469.840	-	15.469.840		

(*) Datos auditados por Deloitte, S.L

La Junta General de Socios de la sociedad participada "Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.", en su reunión del 5 de junio de 2018, aprobó la distribución de un dividendo por importe de 658.717 euros, correspondiendo a la Sociedad 263.487 euros, el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios - dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias, habiendo sido cobrado mediante compensación de los saldos acreedores de la cuenta de cashpooling con dicha sociedad.

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

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

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

Finalmente, con fecha 12 de septiembre de 2018, la sociedad participada Corpfin Capital Prime Assets II, S.L. ha concedido una opción de compra sobre un inmueble de su propiedad sito en la calle Gran Vía 55 (Madrid), que será ejercitable en abril de 2021. El importe de la prima asciende a 2.639.000 euros, de los que la Sociedad ha recibido 1.696.500 euros, quedando pendientes 942.500 euros que se percibirán en diciembre de 2019.

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

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

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

Los cinco locales comerciales objeto de venta fueron los siguientes:

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

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

Ejercicio 2017:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros											
		Directa	Capital	Prima de asunción	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Ajustes por cambio de valor	Otras aportaciones de socios	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Dividendos recibidos	Valor en Libros		
											Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. (*)	40%	25.805.000	4.220.320	320.168	(892)	-	731.908	31.176.505	1.541.278	12.422.320	-	12.422.320	
Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. (*)	40%	274.242	-	(4.379.067)	-	4.250.000	(2.741.965)	(2.596.790)	-	3.615.648	-	3.615.648	
Total										16.037.968	-	16.037.968	

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

La Junta General de Socios de la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L., en su reunión del 29 de junio de 2017, aprobó la distribución de un dividendo por importe de 3.853.194 euros, correspondiendo a la Sociedad el importe de 1.541.278 euros, el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios - Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2017. La totalidad de los dividendos fueron cobrados el día 25 de julio de 2017.

La principal inversión inmobiliaria llevada a cabo por la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. durante el ejercicio 2017, fue la siguiente:

- Con fecha 5 de septiembre de 2017, la sociedad participada adquirió un inmueble por importe de 1.755.000 euros, situado en la calle Velázquez 68 de Madrid. Para llevar a cabo dicha adquisición, la sociedad participada contrató un préstamo hipotecario, por importe de 1.200.000 euros, que vence el 1 de octubre de 2024 y devenga un tipo de interés inicial de un 1,50%.

En cuanto a las desinversiones llevadas a cabo por la sociedad dependiente Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L., cabe destacar las siguientes:

- Con fecha 29 de noviembre de 2017, la sociedad dependiente formalizó la venta en escritura pública de un local comercial situado en la calle Postas 15 (Vitoria) por importe de 1.065.000 euros, obteniendo un beneficio en la venta de 151.877 euros.

- Con fecha 7 de julio de 2017, la sociedad dependiente formalizó la venta en escritura pública de cinco plazas de garaje ubicadas en la calle Claudio Coello (Madrid) por importe de 17.000 euros, registrando una pérdida en la venta de 42.828 euros.

- Con fecha 12 de julio de 2017, la sociedad dependiente formalizó la venta en escritura pública de una plaza de garaje ubicada en la calle Claudio Coello (Madrid) por importe de 3.000 euros, registrando una pérdida en la venta de 7.968 euros.

Durante el ejercicio 2017, la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L., no efectuó ninguna operación de inversión ni desinversión inmobiliaria.

8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social de la Sociedad asciende a 9.709.120 euros, representado por 9.709.120 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Del total de los accionistas, sólo Los Gaduanes, S.L. posee un porcentaje igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, con un 10,48%.

Desde el 27 de enero de 2016, las acciones de la Sociedad cotizan en bolsa en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). A 31 de diciembre de 2018, el valor de cotización era de 0,91 euros por acción (1,60 euros/acción a 31 de diciembre de 2017).

8.1 Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra totalmente constituida, ascendiendo el importe de ésta a 147.062 euros a 31 de diciembre de 2018 (12.857 euros a 31 de diciembre de 2017).

8.2 Acciones propias

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

	Nº Acciones	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2017	181.999	270.189
Adquisiciones	2.206	3.006
Ventas	(45.163)	(59.833)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	139.042	213.362

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2018 es de 1,53 €/acción.

8.3 Otras operaciones con socios

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha recibido aportaciones de socios por importe de 1.651 euros.

Adicionalmente, con fecha 20 de septiembre de 2018 y 19 de diciembre de 2018, la junta de accionistas de la Sociedad aprobó la devolución de aportaciones de socios por importe de 1.688.128 euros y 1.986.538 euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad recibió diversas aportaciones de accionistas que ascendieron a 215.257 euros, registrados en el epígrafe de "Aportaciones de socios" del balance.

8.4 Dividendos a cuenta

Con fecha 17 de julio de 2018 Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.200.000 euros.

Adicionalmente, con fecha 19 de diciembre de 2018, Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. aprobó la distribución de otro dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 2.840.000 euros.

9 PASIVOS FINANCIEROS

9.1 Deudas a largo plazo

Cuenta en participación

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

	Euros
Saldo a 31.12.2016	816.000
Adiciones	422.259
Bajas	(62.433)
Saldo a 31.12.2017	1.175.826
Adiciones	-
Bajas	-
Saldo a 31.12.2018	1.175.826

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

Durante el ejercicio 2017 "Doegu Capital, S.L." aportó 422.259 euros adicionales para alcanzar su porcentaje objetivo. Adicionalmente, en el ejercicio 2017 se procedió a la actualización de la cuenta en participación, con motivo de la refacturación de gastos incurridos por parte de la Sociedad al otro partícipe, circunstancia que supuso el registro de un ingreso para la Sociedad de 62.433 euros, registrados en el epígrafe de "ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias a dicha fecha.

Durante el ejercicio 2018 no se han dado circunstancias para la actualización de la cuenta en participación.

9.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

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

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	8,03	25,72
Ratio de operaciones pagadas	13,25	25,38
Ratio de operaciones pendientes de pago	96,45	71,11
	Euros	
Total pagos realizados	95.361	300.142
Total pagos pendientes	5.626	2.231

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

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

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

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

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

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

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldos deudores:		
Hacienda Pública deudora por IVA	13.185	47.561
Hacienda Pública deudora por retenciones sobre intereses	-	432
Total	13.185	47.993
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora retenciones	541.235	3.127
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	1.422
Total	541.235	4.549

10.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Resultado contable antes de impuestos	4.535.233	1.342.048
Base imponible fiscal	4.535.233	1.342.048
Cuota íntegra: 0%	-	-
Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-

10.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables y para los que no haya transcurrido el plazo de prescripción. El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

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

- Al 31 de diciembre de 2018, existen reservas procedentes de ejercicios anteriores por importe de 136.438 euros (2.314 euros al 31 de diciembre de 2017). Además, se registra al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance adjunto, las pérdidas obtenidas en ejercicios anteriores, por importe de 409.767 euros en ambas fechas, para su compensación futura.
- Al 31 de diciembre de 2018 se han distribuido aportaciones de socios por importe total de 3.673.015 euros.
- Al 31 de diciembre de 2018 se han distribuido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe total de 4.040.000 euros.
- Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos (véase Nota 3). Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad obtuvo un beneficio contable de 1.342.048 euros de los cuales, se distribuyó 134.205 euros a reservas y 1.207.843 euros al pago de dividendos.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs. La fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la Nota 7 y en el Anexo 1.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios:

El saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de los ejercicios 2018 y 2017 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Dividendos recibidos	4.663.487	1.541.278
Prestación de servicios	12.000	12.000
Total	4.675.487	1.553.278

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

El 5 de junio de 2018 la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. procedió a la aprobación del reparto de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2017 por importe de 658.717 euros, de los cuales corresponden a Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. el 40% (263.487 euros). En la misma fecha, la Sociedad compensó el importe a cobrar por dichos dividendos contra saldos acreedores mantenidos a la fecha con dicha sociedad en concepto de cashpooling (véase Nota 7).

Con fecha 17 de julio de 2018 Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. acordó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 3.000.000 euros, de los que corresponden 1.200.000 euros a Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. y 1.800.000 euros a Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.

Finalmente, con fecha 19 de diciembre de 2018, los accionistas de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. aprobaron la distribución de otro dividendo a cuenta por importe de 8.000.000 euros, de los cuales 3.200.000 euros corresponden a Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. y 4.800.000 euros a Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.

12.2 Gastos de Personal

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" de los ejercicios 2018 y 2017 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Sueldos y salarios	5.000	54.840
Cargas sociales	1.184	14.202
Total	6.184	69.042

Al 31 de diciembre de 2018 la sociedad no tiene contratada en plantilla ninguna persona (una persona a 31 de diciembre de 2017).

12.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Servicios de profesionales independientes	68.542	160.266
Servicios bancarios	57	52
Otros Gastos	20.478	18.487
Total	89.077	178.805

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor Deloitte, S.L. o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión, han sido los siguientes:

	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas	
	31/12/2018	31/12/2017
Servicios de auditoría	7.500	7.000
Otros servicios de verificación	4.150	4.000
Total servicios de auditoría y relacionados	11.650	11.000

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

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas asociadas y vinculadas durante el ejercicio 2018 y el ejercicio 2017 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2018:

	Euros			
	Saldos		Transacciones	
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Dividendos recibidos (Nota 12.1)	Servicios prestados
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	1.970.000	3.807	4.663.487	12.000
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS II, S.L.	2.200.000	9.313	-	-
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	2.640	-	-
Total	4.170.000	15.760	4.663.487	12.000

Ejercicio 2017:

	Euros			
	Clientes	Saldos		Transacciones
		Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Servicios prestados
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	3.630	600.000	7.128	12.000
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	-	23	-
Total	3.630	600.000	7.151	12.000

A 31 de diciembre de 2018, el epígrafe "Deudas a largo plazo con empresas del grupo" recoge los importes de 1.970.000 y 2.200.000 euros en concepto de línea de crédito concedido por la Sociedad a Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L., respectivamente, que devengan un tipo de interés del 2% fijo anual y con un vencimiento en el ejercicio 2020.

A fecha 31 de diciembre de 2018, estos préstamos han devengado intereses por importe de 44.326 euros (25.237 euros a 31 de diciembre de 2017), registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Acuerdo de gestión e inversión

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

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

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

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

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

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

Comisión de Inversión:

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

Dado que a 31 de diciembre de 2018 el periodo de inversión ha concluido, la Sociedad no se ha registrado gasto por este concepto.

Comisión de Gestión:

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

SOCIMI, S.L. registran, a 31 de diciembre de 2018, un gasto por importe de 704.179 euros y 92.916 euros, respectivamente (640.318 euros y 0 euros en el ejercicio 2017, respectivamente).

Comisión de Éxito:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.1 Retribuciones a los consejeros y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los Administradores de la Sociedad en su condición de consejeros no han percibido ni devengado importe alguno en concepto de sueldos, remuneraciones o dietas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros y directivos por la que ha pagado una prima de 16.000 euros en el ejercicio 2018, el mismo importe que en 2017.

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

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

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

Al cierre del ejercicio los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos según se define en la Ley de sociedades de capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

15. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

Al cierre del 2018 y 2017, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo fiscal

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

f) Riesgo de mercado

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

16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 25 de enero de 2019, de acuerdo a la adenda al contrato de gestión con Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L. del 21 de septiembre de 2018 (véase Nota 13), la Sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. realiza un pago a cuenta de la comisión de éxito devengada hasta el 31 de diciembre de 2018 por importe de 3.200.000 euros.

Con fecha 13 de febrero de 2019, la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI S.L. ha formalizado mediante escritura pública la compra de un local comercial sito en la calle Bergara 14 (San Sebastián). La referida operación de compra se ha financiado con fondos propios de la compañía.

Anexo 1

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

Descripción	31/12/2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad: <ul style="list-style-type: none"> Bº del 2016 aplicado a reservas: 12.857 euros. Bº del 2017 aplicado a reservas: 134.205 euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Dividendos distribuidos por la Sociedad: <ul style="list-style-type: none"> Distribución de dividendos del 2016: 115.715 euros. Distribución de dividendos del 2017: 1.207.843 euros. Distribución de dividendos a cuenta del 2018: 4.040.000 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	<ul style="list-style-type: none"> Dividendos del 2016: 29 de junio de 2017 Dividendos del 2017: 11 de mayo de 2018 Dividendos a cuenta del 2018: 17 de julio de 2018 y 19 de diciembre de 2018
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.: <ul style="list-style-type: none"> 5 de mayo de 2014: <ul style="list-style-type: none"> Constitución: 1.200 participaciones. Ampliación de capital: 4.074.000 participaciones. 30 de diciembre de 2014: <ul style="list-style-type: none"> Primera ampliación: 360.910 participaciones. Segunda ampliación: 2.355.890 participaciones. 28 de julio de 2015: <ul style="list-style-type: none"> Ampliación de capital: 160.000 participaciones. 29 de junio de 2016:

	<ul style="list-style-type: none"> o Ampliación de capital: 3.410.000 participaciones. <p>Capital Prime Retail Assets II, S.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 21 de diciembre de 2016: <ul style="list-style-type: none"> o Adquisición: 14.562 participaciones. 																												
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importe de la participación: 10.734.192 euros. - Fecha de adquisición de los inmuebles en arrendamiento: <table border="1" data-bbox="911 607 1410 992"> <thead> <tr> <th>Local Comercial</th> <th>Fecha adquisición</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Velázquez, 56 y Ayala, 44</td><td>15/07/2015</td></tr> <tr><td>Arenal</td><td>30/10/2015</td></tr> <tr><td>Vitoria, Burgos</td><td>28/04/2015</td></tr> <tr><td>Alcalá 18 y Goya 39</td><td>21/12/2016</td></tr> <tr><td>Princesa</td><td>16/04/2015</td></tr> <tr><td>Goya 45</td><td>23/05/2014</td></tr> <tr><td>Guetaria</td><td>28/02/2015</td></tr> <tr><td>Paseo Ruzafa (Valencia)</td><td>11/03/2016</td></tr> <tr><td>Gran Vía 30</td><td>09/06/2016</td></tr> <tr><td>Velázquez, 68</td><td>05/09/2017</td></tr> </tbody> </table> <p>Capital Prime Retail Assets II, S.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importe de la participación: 4.735.648 euros. - Fecha de adquisición de los inmuebles en arrendamiento: <table border="1" data-bbox="911 1223 1410 1352"> <thead> <tr> <th>Local Comercial</th> <th>Fecha adquisición</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Gran Vía, 55</td><td>15/02/2000</td></tr> <tr><td>Bravo Murillo, 109</td><td>04/03/2003</td></tr> </tbody> </table>	Local Comercial	Fecha adquisición	Velázquez, 56 y Ayala, 44	15/07/2015	Arenal	30/10/2015	Vitoria, Burgos	28/04/2015	Alcalá 18 y Goya 39	21/12/2016	Princesa	16/04/2015	Goya 45	23/05/2014	Guetaria	28/02/2015	Paseo Ruzafa (Valencia)	11/03/2016	Gran Vía 30	09/06/2016	Velázquez, 68	05/09/2017	Local Comercial	Fecha adquisición	Gran Vía, 55	15/02/2000	Bravo Murillo, 109	04/03/2003
Local Comercial	Fecha adquisición																												
Velázquez, 56 y Ayala, 44	15/07/2015																												
Arenal	30/10/2015																												
Vitoria, Burgos	28/04/2015																												
Alcalá 18 y Goya 39	21/12/2016																												
Princesa	16/04/2015																												
Goya 45	23/05/2014																												
Guetaria	28/02/2015																												
Paseo Ruzafa (Valencia)	11/03/2016																												
Gran Vía 30	09/06/2016																												
Velázquez, 68	05/09/2017																												
Local Comercial	Fecha adquisición																												
Gran Vía, 55	15/02/2000																												
Bravo Murillo, 109	04/03/2003																												
<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>N/A</p>																												

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

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

Introducción

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

Situación de la Sociedad

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley. En este sentido cabe destacar que el 27 de enero de 2016 se produjo la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

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

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

Evolución de los negocios

A cierre del ejercicio 2018, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 4.675.487 euros, correspondiente principalmente a los dividendos distribuidos en el ejercicio 2018 por la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (263.487 euros correspondiente al resultado del ejercicio 2017 y 4.400.000 euros correspondientes al resultado esperado del ejercicio 2018).

Durante el año 2018 la Sociedad ha incurrido en “Otros gastos de explotación” por importe de 89.077 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida “Servicios de profesionales independientes”.

El resultado de explotación presenta un resultado positivo de 4.579.559 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 44.326 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado positivo de 4.535.233 euros.

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

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 40% del capital social de la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y de un 40% de la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el Balance de la Sociedad en la partida de "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 15.469.840 euros.

Al cierre del ejercicio 2018, la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. presenta un Importe Neto de Cifra de Negocios de 4.213.494 euros, proveniente de los ingresos por arrendamiento de los locales comerciales de su propiedad.

La sociedad participada presenta un resultado antes de impuestos de 13.606.166 euros en el ejercicio 2018, el cual coincide con el resultado neto al cumplir con todos los requisitos SOCIMI y por tanto no tener que hacer frente al pago del impuesto por Sociedades.

Con respecto a la participación en Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L., la sociedad presenta a cierre del ejercicio 2018 un Importe Neto de Cifra de Negocios de 654.258 euros, procedentes del arrendamiento del local situado en Bravo Murillo 109 y del local situado en Gran Vía 50. Al cierre del ejercicio 2018, esta Sociedad presenta un resultado de explotación por importe de 124.825 y un resultado antes de impuestos de 2.855 euros, el cual coincide con el resultado neto al cumplir con todos los requisitos SOCIMI y por tanto no tener que hacer frente al pago del impuesto por Sociedades.

Cuestiones relativas al medioambiente y personal

Medio ambiente

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

Personal

A 31 de diciembre de 2018 la sociedad no cuenta con ningún empleado. A 31 de diciembre de 2018 las sociedades participadas Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. tienen un empleado cada una.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2018, ha obtenido liquidez principalmente por los dividendos recibidos de su sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.

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

Perspectivas para 2019

En 2019 la Sociedad mantendrá la estrategia de inversión manteniendo su participación del 40% en sus sociedades participadas Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. correspondientes al resultado positivo del ejercicio 2018, así como de los beneficios obtenidos por las desinversiones previstas durante el ejercicio 2019.

Acciones propias y fondos propios

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene en su activo 139.042 acciones propias, valoradas en 213.362 euros según el precio medio al cierre del ejercicio 2018 de 1,53 €/acción.

Información bursátil

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

El valor de cotización al cierre del ejercicio es de 0,91 euros por acción.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2018.

Hechos posteriores

Con fecha 25 de enero de 2019, de acuerdo a la adenda al contrato de gestión con Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L. del 21 de septiembre de 2018 (véase Nota 13), la Sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. realiza un pago a cuenta de la comisión de éxito devengada hasta el 31 de diciembre de 2018 por importe de 3.200.000 euros.

Con fecha 13 de febrero de 2019, la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI S.L. ha formalizado mediante escritura pública la compra de un local comercial sito en la calle Bergara 14 (San Sebastián). La referida operación de compra se ha financiado con fondos propios de la compañía.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Asimismo, los pagos significativos realizados en el ejercicio 2018 a dichos proveedores se han realizado dentro de los límites legales de aplazamiento. No se considera necesario modificar los procedimientos actuales.

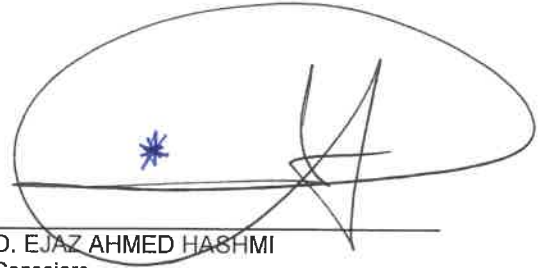
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

La formulación de las presentes cuentas anuales e informe de gestión ha sido aprobada por el Consejo de Administración, en su reunión del 29 de marzo de 2019 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General. Dichas cuentas y el informe de gestión están extendidos en 35 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 35 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Madrid, 29 de marzo de 2019



D. JAVIER BASAGOITI MIRANDA
Presidente y Consejero Delegado



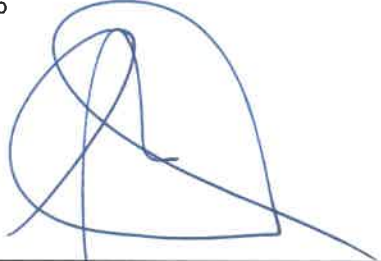
D. EJAZ AHMED HASHMI
Consejero



FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.
Representada por D.ª Ana María Pérez Durá.
Consejero



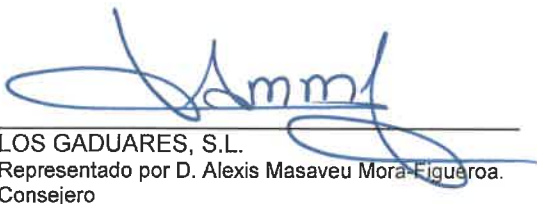
ALADELTA GESTIÓN, S.L.
Representada por D. Javier Lanzagorta Casans.
Consejero



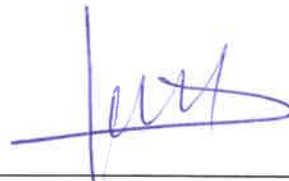
VALDEFINCIAS, S.L.
Representado por D. José Manuel García Bejines
Consejero



AS INVERSIONES, S.L.
Representada por D.ª Mirta Glesso Cazenave
Consejero



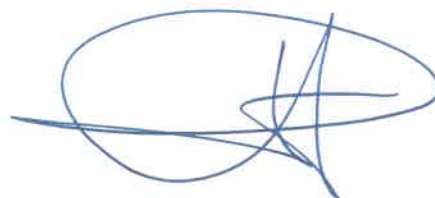
LOS GADUARES, S.L.
Representado por D. Alexis Masaveu Mora-Figueroa.
Consejero



CCPR VALENCIA, S.L.
Representado por D. Javier Calvet Sancho.
Consejero



PIZARRO DOCE GESTIÓN, S.L.
Representado por D.ª Elena Lis Ortega.
Consejero



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

El Secretario del Consejo de Administración firme a representación de D. Ejaz Hashmi por ausencia de este.

