

Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, junto con el Informe de Revisión Limitada.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.



Carmen Barrasa Ruiz

15 de octubre de 2019

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

Estados Financieros Intermedios del periodo de 6 meses

terminado el 30 de junio de 2019

CORFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
(Euros)

ACTIVO	Notas Explicativas	30/06/2019 (*)	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas Explicativas	30/06/2019 (*)	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado Intangible	Nota 5	12.511.200	15.471.533	FONDOS PROPIOS		7.682.648	10.566.292
Aplicaciones Informáticas		1.360	1.693	Capital	Nota 8	6.893.475	9.709.120
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 7.1	12.509.840	15.469.840	Reservas	Nota 8.1	589.926	136.438
Instrumentos de patrimonio		12.509.840	15.469.840	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 8.2	(217.299)	(213.362)
				Resultado del ejercicio anteriores		-	(409.767)
				Otras aportaciones de socios	Nota 8.3	-	848.630
				Resultado del ejercicio		2.923.548	4.535.233
				Dividendo a cuenta	Nota 8.4	(2.507.002)	(4.040.000)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.947.856	1.034.139	Deudas a largo plazo	Nota 9.1	5.415.826	5.345.826
Clientes por ventas y prestación de servicios empresas del grupo		22.461	24.127	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 13	-	10.942			4.240.000	4.170.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.1	3.018.220	-	PASIVO CORRIENTE			
Periodificaciones a corto plazo	Notas 7.1 y 12.1	15.629	21.785	Deudas a corto plazo	Nota 8 y 13	3.360.582	593.554
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		891.546	988.227	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 13	2.815.645	-
Tesorería		891.546	988.227	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		48.225	15.760
				Acreeedores varios		496.712	577.794
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		8.376	36.559
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	488.336	541.235
TOTAL ACTIVO		16.459.056	16.505.672	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		16.459.056	16.505.672

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas a los estados financieros intermedios adjuntos forman parte integrante del balance intermedio al 30 de junio de 2019

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Euros)

	Notas Explicativas	30/06/2019 (*)	30/06/2018 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 7.1, 12.1 y 13	3.024.220	269.487
Dividendos		3.018.220	263.487
Prestación de servicios		6.000	6.000
Gastos de personal		-	(6.184)
Sueldos, salarios y asimilados		-	(5.000)
Cargas sociales		-	(1.184)
Otros gastos de explotación	Nota 12.3	(57.288)	(43.265)
Servicios exteriores		(57.260)	(43.265)
Otros tributos		(28)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(333)	(333)
Otros resultados		(1.911)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.964.688	219.705
Gastos financieros	Notas 9.2 y 13	(41.140)	(15.625)
RESULTADO FINANCIERO		(41.140)	(15.625)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.923.548	204.080
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.923.548	204.080

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas a los estados financieros intermedios adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30
DE JUNIO DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
 (Euros)

	30/06/2019 (*)	30/06/2018 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	2.923.548	204.080
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)	2.923.548	204.080

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas a los estados financieros intermedios adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

CORPEIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
B) ESTADOTOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital Social	Reserva legal	Otras Reservas	Resultados negativos ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	9.709.120	12.857	(10.543)	(409.767)	4.521.645	(270.189)	1.342.048	-	14.895.171
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	204.060	-	204.060
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	1.651	-	-	-	1.651
- Aportaciones de los socios	-	134.205	-	-	-	-	(1.342.048)	-	(1.207.843)
- Distribución del resultado	-	-	(52)	-	-	37.099	-	-	37.047
- Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2018 (*)	9.709.120	147.062	(10.595)	(409.767)	4.523.296	(233.090)	204.060	-	13.930.106
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2019	9.709.120	147.062	(10.624)	(409.767)	848.630	(213.362)	4.535.233	(4.040.000)	10.566.292
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	2.923.548	-	2.923.548
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	(2.815.645)	-	-	-	-	-	-	-	(2.815.645)
- Reducción de capital (Nota 8)	-	453.523	-	-	-	-	(4.535.233)	4.040.000	(41.710)
- Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.972)
- Operaciones con acciones propias (Nota 8)	-	-	(35)	-	-	(3.937)	-	-	(3.972)
- Otras variaciones	-	-	-	409.767	(848.630)	-	-	(2.507.002)	(2.945.865)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2019 (*)	6.893.475	600.585	(10.659)	-	-	(217.299)	2.923.548	(2.507.002)	7.682.648

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas a los estados financieros intermedios adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
(Euros)

	Notas Explicativas	30/06/2019 (*)	30/06/2018 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(135.134)	212.928
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.923.548	204.080
Ajustes al resultado:		(2.976.747)	(247.529)
Amortización del inmovilizado		333	333
Gastos financieros		41.140	15.625
Dividendos	Nota 12.1	(3.018.220)	(263.487)
Cambios en el capital corriente		(40.795)	272.002
- Deudores y otras cuentas a cobrar		1.666	37.910
- Otros activos corrientes		6.156	2.618
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		(48.617)	231.474
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(41.140)	(15.625)
- Pagos por intereses		(41.140)	(15.625)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		2.960.000	(1.120.000)
Pagos por inversiones	Nota 7.1	(240.000)	(1.120.000)
- Empresas del Grupo y asociadas		(240.000)	(1.120.000)
Cobros por desinversiones		3.200.000	-
- Empresas del Grupo y asociadas		3.200.000	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(2.921.547)	714.080
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(3.972)	38.698
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 8.3	-	1.651
- Enajenación/(adquisición) de instrumentos de patrimonio propio		(3.972)	37.047
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 8.2	70.000	1.883.225
Emisión de deuda		70.000	1.883.225
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y Asociadas		70.000	1.864.867
- Otras deudas		-	18.358
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:	Nota 9.1	(2.987.575)	(1.207.843)
- Dividendos	Nota 11	(2.987.575)	(1.207.843)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(96.681)	(192.992)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		988.227	595.458
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		891.546	402.466

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas a los estados financieros intermedios adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019

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 Calle Serrano, número 57, 5ª planta, 28006 de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

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

Régimen de SOCIMI

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

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

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

2. Obligación de inversión.

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

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

Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley. A 30 de junio de 2018, la Sociedad no es dominante de ningún grupo.

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

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. Al 30 de junio de 2019, las acciones de la Sociedad cotizan 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 Cotizadas 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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios 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 la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el periodo.

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2018, así como la distribución del resultado del ejercicio 2018 por importe de 453.523 euros a dotar la "Reserva legal" y 4.081.710 euros a dividendos, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 20 de junio de 2019.

2.3 Principios contables no obligatorios

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado estos estados financieros intermedios en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estos estados financieros intermedios se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2019. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

2.5 Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2018 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, mientras que el balance a esta fecha se compara con el presentado en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en los estados financieros intermedios del ejercicio 2018.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

2.8 Agrupación de partidas

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

3. LIMITACIONES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad 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 estados financieros intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Activos intangibles

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

I. Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de estas aplicaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurran. La amortización de las aplicaciones se realiza aplicando el método lineal estimando una vida útil de 6 años..

4.2 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

4.3 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

4.4 Pasivos financieros

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

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

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 o gestores. El movimiento contable es el siguiente:

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

4.5 Acciones propias

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

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

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.7 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre 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 un 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 periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio 2018.

4.8 Ingresos y gastos

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

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

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

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

4.9 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios 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.

Los estados financieros intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en las Notas.

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

4.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

4.12 Transacciones con partes vinculadas

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

4.13 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, que se prepara de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- ✓ 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 periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 ha sido el siguiente (en euros):

	Euros		
	Saldo al 31/12/2018	Adiciones o dotaciones	Saldo al 30/06/2019
Coste:			
Aplicaciones informáticas	4.000	-	4.000
Amortizaciones:			
Aplicaciones informáticas	(2.307)	(333)	(2.640)
Valor neto	1.693	(333)	1.360

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el inmovilizado intangible de la Sociedad se corresponde con aplicaciones informáticas.

6. ARRENDAMIENTOS

A 30 de junio de 2019, la Sociedad no tiene contratadas con arrendador alguno cuotas de arrendamiento mínimas, dado que los contratos en vigor a cierre del ejercicio 2018 se han cancelado durante el ejercicio 2019 a voluntad entre las partes.

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros), las cuotas de arrendamientos operativos mínimas son:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	30/06/2019	31/12/2018
Menos de un año	-	3.120
Entre uno y cinco años	-	3.120
Más de cinco años	-	-
Total	-	6.240

A 31 de diciembre de 2018, en su posición de arrendatario, la Sociedad mantenía contrato de subarrendamiento operativo por la oficina situada en la calle Serrano número 57, planta 5 (Madrid), cuya superficie abarcaba aproximadamente 10 metros cuadrados, iniciado el 1 de junio de 2015.

No se ha registrado importe alguno de cuotas de subarrendamiento operativo como gasto en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio del 2019 (1.560 euros en mismo periodo del ejercicio 2018).

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):

	30/06/2019	31/12/2018
Instrumentos de patrimonio:		
Coste		
<i>Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.</i>	7.534.192	10.734.192
<i>Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L.</i>	4.975.648	4.735.648
Total	12.509.840	15.469.840

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

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ostenta el 40% de las participaciones sociales de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.

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

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.); cantidad 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 Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. en favor de la prestamista, entre las que figura la pignoración de las participaciones sociales de Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. Esta garantía supone tanto un derecho real de prenda sobre las participaciones presentes como una promesa de prenda para las posibles participaciones futuras.

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

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

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

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

A 30 de junio de 2019, los Administradores de la Sociedad consideran que no es necesario registrar deterioro alguno sobre esta participación debido a las plusvalías tácitas existentes en el valor de los activos de Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L.

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

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros (*)										
		Directa	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado periodo	Otras aportaciones de socios	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos recibidos	Valor en Libros		
										Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (*)	40%	17.905.000	1.753.977	8.445.555	-	(6.300.000)	21.804.532	3.018.220	7.534.192	-	7.534.192	
Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. (*)	40%	274.242	(7.113.677)	(32.510)	7.650.000	-	778.055	-	7.534.192	-	7.534.192	
Total									12.509.840		12.509.840	

(*) Datos no auditados.

La Junta General de Socios de la sociedad participada "Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.", en su reunión de 20 de junio de 2019, ha aprobado la distribución de un dividendo por importe de 12.245.549 euros, de los cuales, 11.000.000 euros se encontraban ya distribuidos a cuenta del ejercicio 2018, por lo que el dividendo complementario a repartir asciende a 1.245.549 euros en total, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. un importe de 747.329 euros y a Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. 498.220 euros. Dicho dividendo complementario se ha registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia a 30 de junio de 2019 y ha sido cobrado el 3 de julio de 2019 (véanse Notas 12.1 y 16).

Adicionalmente, en esa misma fecha la Junta de Socios de la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. ha acordado el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 6.300.000 euros, de los que corresponden a Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., 3.780.000 euros y a Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. 2.520.000 euros, importe registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia a 30 de junio de 2019. Dicho dividendo ha sido cobrado el 17 de julio de 2019 (véanse Notas 12.1 y 16).

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

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

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

El importe total de la compraventa ha ascendido a 27.656.084 euros, obteniendo la sociedad participada un beneficio en la misma de 8.290.784 euros.

Durante los seis primeros meses del 2019 Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. no ha llevado a cabo ninguna operación de inversión ni desinversión inmobiliaria.

Ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							Valor en Libros			
		Directa	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado periodo	Otras aportaciones de socios	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos recibidos	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (*)	40%	25.905.000	393.360	13.606.166	-	(11.000.000)	28.904.526	4.663.487	10.734.192	-	10.734.192	
Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. (*)	40%	274.242	(7.116.533)	2.856	7.050.000	-	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 registró en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios - dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio, 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. concedió, con fecha 13 de junio de 2018 una opción de compra sobre un inmueble, por la cual recibió un importe de 2.850.000 euros en concepto de prima de opción. El plazo máximo para su ejercicio se 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 recibió 864.000 euros en concepto de prima. Esta opción será ejecutable en el año 2020.

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

- Con fecha 29 de noviembre de 2018, formalizó la venta en escritura pública del local comercial número 3 situado en Guetaria (San Sebastián) por importe total de 7.077.938 euros, obteniendo un beneficio en la venta de 3.906.971 euros.
- Con fecha 18 de diciembre de 2018, esta sociedad participada, formalizó mediante escritura pública la venta de cinco locales comerciales, los cuales formaban 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 efectuó ninguna inversión ni desinversión inmobiliaria.

8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

A 30 de junio de 2019 el capital social de la Sociedad asciende a 6.893.475 euros (9.709.120 euros a 31 de diciembre de 2018), representados por 9.709.120 acciones de 0,67 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 20 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas ha aprobado la reducción de capital de la Sociedad, pasando de 1 euro de valor nominal por acción a 0,71 euros de valor nominal por acción. La devolución de las aportaciones a los accionistas, por un importe total de 2.815.645 euros, se ha realizado el 22 de julio de 2019 (véase Nota 13). La reducción de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 12 de septiembre de 2019 (véase Nota 16). Conforme a la normativa vigente la Sociedad ha procedido a registrar contablemente la reducción de capital al haberse inscrito la misma en el Registro Mercantil con anterioridad a la formulación de los presentes estados financieros intermedios.

A 30 de junio de 2019 no existe ningún accionista con un porcentaje de participación superior al 10% (a 31 de diciembre de 2018 existía un accionista con un porcentaje de participación superior al 10%, Los Gaduanes, S.L., que ostentaba un 10,48% del capital social).

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el día 27 de enero de 2016. A 30 de junio de 2019, el valor de cotización era de 1,28 euros por acción.

8.1 Reserva legal

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

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

A 30 de junio de 2019 la reserva legal de la Sociedad, que no se encuentra totalmente constituida, asciende a 600.585 euros.

8.2 Acciones propias

El detalle de las acciones propias de la Sociedad, a 30 de junio de 2019, es el siguiente:

	Nº Acciones	Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2018	139.042	213.362
Adquisiciones	7.315	9.604
Ventas	(5.901)	(5.667)
Saldos al 30 de junio de 2019	160.006	217.299

El precio medio de la autocartera correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 es de 1,36 €/acción.

8.3 Otras operaciones de socios

Con fecha 20 de junio de 2019, la Junta de Accionistas de la Sociedad ha aprobado destinar parte del importe registrado en el epígrafe "Otras aportaciones de socios", que a dicha fecha ascendían a 848.630 euros, a compensar los "resultados negativos de ejercicios anteriores" que ascendían a esa fecha a 409.767 euros así como al pago de un dividendo extraordinario por el importe restante de 438.963 euros.

8.4 Dividendos a cuenta

Con fecha 20 de junio de 2019 la Junta de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 2.507.002 euros, que ha sido pagado con fecha 28 de junio de 2019.

9. PASIVOS FINANCIEROS

9.1 Deudas a largo plazo

Cuenta en participación

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

	Euros
Saldo a 31.12.2018	1.175.826
Adiciones	-
Retiros	-
Saldo a 30.06.2019	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%.

En el ejercicio 2016 "Doegu Capital, S.L." aportó 816.000 euros a Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A., y durante el ejercicio 2017, aportó 422.259 euros adicionales para alcanzar su porcentaje objetivo, de los cuales 400.000 euros se corresponden con la parte restante de la aportación inicial, y 22.259 euros con una aportación adicional necesaria para alcanzar el 40% de participación.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2017, se procedió a la actualización de la cuenta en participación, circunstancia que supuso el registro de un ingreso para la Sociedad de 62.433 euros, registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias a dicha fecha.

Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2019 no se han dado circunstancias para la actualización de la cuenta en participación.

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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Saldos deudores:		
Hacienda Pública deudora por IVA	22.461	13.185
Total	22.461	13.185
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por retenciones	488.336	541.235
Total	488.336	541.235

10.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Resultado contable antes de impuestos	2.923.548	4.535.233
Base imponible fiscal	2.923.548	4.535.233
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 30 de junio de 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables y para los que no haya transcurrido el plazo de prescripción.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios terminados a 30 de junio de 2019.

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 30 de junio de 2019, la Sociedad registra reservas procedentes de ejercicios anteriores por importe de 589.926 euros (136.438 euros a 31 de diciembre de 2018). Adicionalmente, se ha compensado totalmente la partida de "Resultados negativos de ejercicios anteriores" (véase Nota 8.3).
- Al 30 de junio de 2019 se ha repartido un dividendo extraordinario con cargo a "Otras aportaciones de socios" por importe de 438.963 euros.
- Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad obtuvo un beneficio de 4.535.233 euros de los cuales, se distribuyó un 10% (453.523 euros) a dotar la reserva legal y el 90% restante (4.081.710 euros) fueron repartidos como 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 SOCIMI. 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 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" del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y de 2018 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Dividendos recibidos	3.018.220	263.487
Prestación de servicios	6.000	6.000
Total	3.024.220	269.487

A 20 de junio de 2019, los socios de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. han aprobado el reparto de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.245.549 euros, de los cuales corresponden a Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. 747.330 euros y a Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. 498.220 euros (véase Nota 7).

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

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Servicios de profesionales independientes	51.072	34.358
Servicios bancarios	32	55
Otros Gastos	6.156	8.852
Total	57.260	43.265

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas y otras partes vinculadas a 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades, en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre 2018, se indica a continuación:

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019

	Euros				
	Saldos		Transacciones		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Dividendos recibidos (Notas 7 y 12.1)	Servicios prestados	Gastos financieros
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	(1.990.000)	(21.334)	3.018.220	6.000	(19.438)
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS II, S.L.	(2.250.000)	(26.891)	-	-	(21.702)
Total	(4.240.000)	(48.225)	3.018.220	6.000	(41.140)

Saldos del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 y transacciones en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018:

	Euros					
	Saldos			Transacciones		
	Clientes	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Dividendos recibidos	Servicios prestados	Gastos financieros
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	10.942	(1.970.000)	(3.807)	263.487	6.000	(8.322)
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS II, S.L.	-	(2.200.000)	(9.313)	-	-	(7.303)
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	-	(2.640)	-	-	-
Total	10.942	(4.170.000)	(15.760)	263.487	6.000	(15.625)

A 30 de junio de 2019, el epígrafe "Deudas a largo plazo con empresas del grupo" recoge sendos importes de 1.990.000 y 2.250.000 euros en concepto de línea de crédito con 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 vencimiento el 31 de diciembre 2020. A fecha 30 de junio de 2019, estos préstamos han devengado intereses por importe de 41.140 euros, registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia adjunta.

Adicionalmente, en el epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance intermedio adjunto a 30 de junio de 2019, se encuentra registrada la deuda a los accionistas en concepto de devolución de las aportaciones por reducción de capital por un importe total de 2.815.645 euros (véase Notas 8 y 16).

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 a la Sociedad Gestora.

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

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

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

Comisión de Inversión:

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

Dado que a 30 de junio de 2019 el periodo de inversión ha concluido, la Sociedad no se ha registrado gasto por este concepto.

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., y de Corpfin 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, Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfin Capital Prime Retail Assets II, SOCIMI, S.L. han registrado, a 30 de junio de 2019, un gasto de 358.811 euros y 79.547 euros, respectivamente por este concepto (a 30 de junio de 2018 se habían registrado 356.963 euros y 42.715 euros, 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 Corpfin 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 Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., la Sociedad Gestora devengó y facturó a dicha sociedad 314.658 miles de euros en concepto de comisión de éxito. En caso de que la Sociedad gestora tuviera derecho a la comisión de éxito según las reglas de prelación detalladas en el párrafo anterior sobre el cumplimiento de los compromisos totales de inversión desembolsados y el retorno preferente, la comisión de éxito devengada en el ejercicio 2015 sería neteada de la comisión de éxito a satisfacer a la Sociedad Gestora.

A 31 de diciembre de 2017, el importe de los beneficios globales de Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. ascendieron a 8.052.164 euros. El gasto registrado por este concepto por Corpfin 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 Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y de Corpfin 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 Corpfin 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 los optantes, se considera que el reembolso de los Compromisos Totales de Inversión desembolsados y el pago del Retorno Preferente previsto en el Acuerdo de Gestión, están garantizados; por lo que se acuerda anticipar en el tiempo el pago de parte de la comisión de éxito. Así, se abonará anualmente a la sociedad gestora un anticipo de parte de dicha comisión hasta un importe máximo igual al importe provisionado para el pago de dicha comisión, en las cuentas anuales de Corpfin 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 Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. ascendieron a 25.059.872 euros. El gasto registrado por este concepto por Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 3.401.542 euros. (gasto registrado de 1.610.433 euros en ejercicios anteriores). Durante el primer semestre de 2019 Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. ha pagado a la Sociedad Gestora el importe anterior.

A 30 de junio de 2019, el importe de los beneficios globales de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. ascienden a 8.445.555 euros. A esta fecha, no se ha registrado gasto por este concepto por parte de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (144.478 euros a 30 de junio de 2018).

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., reconocerá esta comisión como un gasto del ejercicio al considerar altamente probable su devengo.

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el devengo de esta comisión por parte de Corpfin 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 al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio 2018, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros y directivos por la que ha pagado una prima de 8.000 euros en el primer semestre de 2019.

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

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

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 el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes Notas de los estados financieros intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

15. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

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

a) Riesgo de crédito

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

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.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo fiscal

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

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que a 30 de junio de 2019 se cumplen todas las obligaciones derivadas del régimen especial SOCIMI.

f) Riesgo de mercado

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

16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 20 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas ha aprobado la reducción de capital de la Sociedad, pasando de un euro de valor nominal por acción a 0,71 euros de valor nominal por acción, y materializándose la reducción de capital social mediante devolución a los accionistas. Dicha devolución se ha realizado el 22 de julio de 2019 y se ha inscrito en el Registro Mercantil el 12 de septiembre de 2019. Tras esta reducción, el capital social de la Sociedad ha pasado de 9.709.120 euros a 6.893.475 euros a 30 de junio de 2019 (véase Nota 8).

Adicionalmente, el dividendo pendiente de cobro a 30 de junio de 2019 de la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. por importe de 498.220 euros ha sido cobrado íntegramente el 3 de julio de 2019 (véase Nota 7).

Con fecha 20 de junio de 2019, Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. ha acordado el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 6.300.000 euros, de los que corresponden a Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., 3.780.000 euros y a Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. 2.520.000 euros. Dicho dividendo ha sido pagado el 17 de julio de 2019 (véase Nota 7).

Finalmente, con fecha 11 de julio de 2019, la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. ha ejecutado la opción de venta por el local situado en Calle Ayala, nº 44 con vuelta a Calle Velazquez, nº 54 por un importe de venta de 5.861.546 euros, obteniéndose un beneficio de 2.763.631 euros.

Anexo 1

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

Descripción	30/06/2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad: <ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2016 aplicado a reservas: 12.857 • Bº del 2017 aplicado a reservas: 134.205 euros. • Bº del 2018 aplicado a reservas: 453.523 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 del 2018: 4.081.710 euros. • Distribución de dividendos a cuenta 2019: 2.507.001 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% 	Dividendos distribuidos por la Sociedad: <ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendo extraordinario con cargo a "Otras aportaciones de socios": 438.963 euros.
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 de 2016: 29 de junio de 2017 • Dividendos de 2017: 11 de mayo de 2018 • Dividendo ordinario de 2018 y dividendo a cuenta de 2019: 20 de junio de 2019. • Dividendo extraordinario de 2019: 20 de junio de 2019.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.: <ul style="list-style-type: none"> • 5 de mayo de 2014: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Constitución: 1.200 participaciones. ◦ Ampliación de capital: 4.074.000 participaciones. • 30 de diciembre de 2014: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Primera ampliación: 360.910 participaciones. ◦ Segunda ampliación: 2.355.890 participaciones. • 28 de julio de 2015: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ampliación de capital: 160.000 participaciones. • 29 de junio de 2016: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ampliación de capital: 3.410.000 participaciones.

	<p>Capital Prime Retail Assets II, S.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 21 de diciembre de 2016: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Adquisición: 14.562 participaciones. 																										
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importe de la participación: 7.534.192 euros. - Fecha de adquisición de los inmuebles en arrendamiento: <table border="1" data-bbox="906 488 1406 842"> <thead> <tr> <th>Local Comercial</th> <th>Fecha adquisición</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Reina 19</td> <td>02/07/2015</td> </tr> <tr> <td>Velázquez, 56 y Ayala, 44</td> <td>15/07/2015</td> </tr> <tr> <td>Arenal</td> <td>30/10/2015</td> </tr> <tr> <td>Alcalá 18 y Goya 39</td> <td>21/12/2016</td> </tr> <tr> <td>Princesa</td> <td>16/04/2015</td> </tr> <tr> <td>Guetaria</td> <td>28/02/2015</td> </tr> <tr> <td>Paseo Ruzafa (Valencia)</td> <td>11/03/2016</td> </tr> <tr> <td>Velázquez, 68</td> <td>05/09/2017</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Capital Prime Retail Assets II, S.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importe de la participación: 4.975.648 euros. - Fecha de adquisición de los inmuebles en arrendamiento: <table border="1" data-bbox="906 1037 1406 1160"> <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	Reina 19	02/07/2015	Velázquez, 56 y Ayala, 44	15/07/2015	Arenal	30/10/2015	Alcalá 18 y Goya 39	21/12/2016	Princesa	16/04/2015	Guetaria	28/02/2015	Paseo Ruzafa (Valencia)	11/03/2016	Velázquez, 68	05/09/2017			Local Comercial	Fecha adquisición	Gran Vía, 55	15/02/2000	Bravo Murillo, 109	04/03/2003
Local Comercial	Fecha adquisición																										
Reina 19	02/07/2015																										
Velázquez, 56 y Ayala, 44	15/07/2015																										
Arenal	30/10/2015																										
Alcalá 18 y Goya 39	21/12/2016																										
Princesa	16/04/2015																										
Guetaria	28/02/2015																										
Paseo Ruzafa (Valencia)	11/03/2016																										
Velázquez, 68	05/09/2017																										
Local Comercial	Fecha adquisición																										
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>																										

**Diligencia de Formulación de Estados financieros intermedios
Correspondientes al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2019**

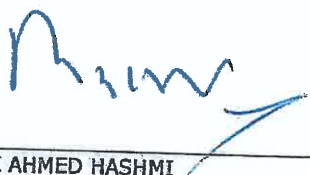
En cumplimiento de los preceptos establecidos, el Consejo de Administración de Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI S.A. formulan los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Notas Explicativas) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, que se están extendidos en 37 folios, firmados todos ellos por el Secretario del Consejo en señal de identificación.

Madrid, 30 de septiembre de 2019



D. JAVIER BASAGOITI MIRANDA
Presidente y Consejero Delegado

**Diligencia de Formulación de Estados financieros intermedios
Correspondientes al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2019**



D. EJAZ AHMED HASHMI
Consejero

**Diligencia de Formulación de Estados financieros intermedios
Correspondientes al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2019**



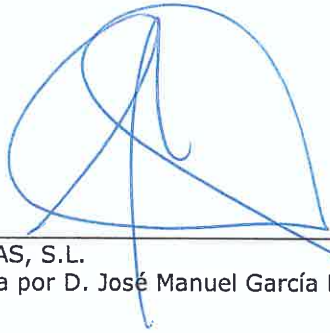
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.
Representada por D^a Ana María Pérez Durá
Consejero

**Diligencia de Formulación de Estados financieros intermedios
Correspondientes al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2019**



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

**Diligencia de Formulación de Estados financieros intermedios
Correspondientes al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2019**



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

**Diligencia de Formulación de Estados financieros intermedios
Correspondientes al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2019**



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

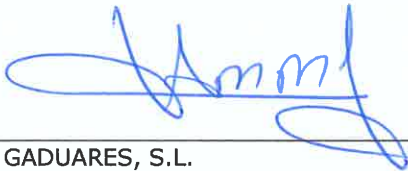
**Diligencia de Formulación de Estados financieros intermedios
Correspondientes al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2019**



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



**Diligencia de Formulación de Estados financieros intermedios
Correspondientes al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2019**



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



**Diligencia de Formulación de Estados financieros intermedios
Correspondientes al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2019**



D. RAFAEL G^a-TAPIA GONZÁLEZ-CAMINO
Secretario no Consejero

**Diligencia de Formulación de Estados financieros intermedios
Correspondientes al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2019**



PIZARRO DOCE GESTIÓN, S.L.
Representada por Dña. Elena Lis Ortega
Consejero

