

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III S.A.

Madrid, 27 de abril de 2023

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III S.A. (en adelante la **"Sociedad"** o el **"Emisor"**), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores, y de los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, así como Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente:

Otra Información Relevante

- Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 e informe de gestión reformulado por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

La Sociedad ha revisado la estructura organizativa y actualizado el informe de la Estructura Organizativa y el Sistema de Control Interno.

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

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

Corpfin Capital
Prime Retail III SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2022,
e informe de gestión junto con
el Informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. (la Sociedad), comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

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

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

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI en el ejercicio 2022, representa una cuestión clave de nuestra auditoría, en la medida que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en los estados financieros como en los rendimientos de los accionistas. Con posterioridad al cierre, la Sociedad ha renunciado a dicho régimen (Nota 14).

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 4.6, y 9 de la memoria del ejercicio 2022 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

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

Descripción

La Sociedad mantiene una participación en el capital social de su sociedad participada, cuya actividad consiste en la propiedad y arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias, tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta. Dicha inversión supone el elemento principal de las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022.

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

La valoración de dicha participación ha sido identificada como una cuestión clave para nuestra auditoría debido a la importancia de dicha participación en las cuentas anuales tomadas en su conjunto y dado que la determinación de su valor recuperable requiere el uso de juicios y estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado para determinar las plusvalías tácitas asociadas a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja" que requiere realizar estimaciones sobre:

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación de la conclusión alcanzada por la Dirección de la Sociedad sobre la recuperabilidad de la participación en la sociedad participada.

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

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en las Notas 4.2 y 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con esta cuestión, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de la memoria adjunta, en la que se indica que los Administradores de la Sociedad han reformulado con fecha 26 de abril de 2023 las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, con el objetivo de incorporar información adicional. En consecuencia, el presente informe de auditoría sobre las cuentas anuales reformuladas sustituye al informe de auditoría de cuentas, con opinión favorable, que emitimos con fecha 12 de abril de 2023 en relación con las cuentas anuales inicialmente formuladas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidades de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

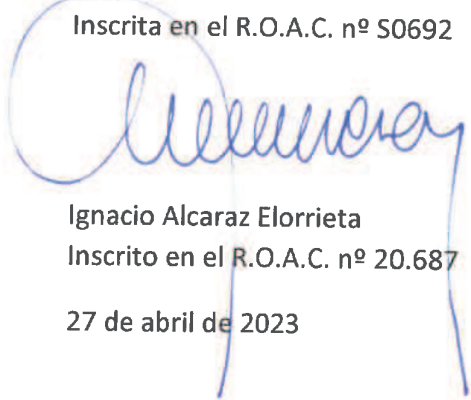
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.687

27 de abril de 2023



DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 01/23/10230

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2022	31.12.2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2022	31.12.2021
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 5.1	7.534.192	7.534.192	FONDOS PROPIOS-	Nota 6	5.699.947	5.600.888
Instrumentos de patrimonio		7.534.192	7.534.192	Capital		5.048.742	5.048.742
				Reservas		555.052	1.036.945
				(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Nota 6.1	(55)	(97.853)
				Beneficio del ejercicio	Nota 3	1.086.565	2.126.486
				Dividendo a cuenta	Nota 6.3	(990.357)	(2.513.432)
				PASIVO NO CORRIENTE		1.853.000	2.431.013
				Deudas a largo plazo	Nota 7.1	-	26.013
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 5.1 y 11	1.853.000	2.405.000
				PASIVO CORRIENTE		195.060	134.718
ACTIVO CORRIENTE		213.815	632.426	Otros pasivos financieros	Nota 7.1	26.013	1.379
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		19.792	80.210	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 5.1 y 11	116.740	83.312
Deudores varios	Nota 7.1	-	4.425	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		52.307	50.026
Activo por impuesto corriente	Notas 5.1 y 8.1	-	8.115	Acreeedores por prestaciones de servicios	Nota 7.2	50.352	29.019
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 8.1	19.792	67.670	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 8.1	1.955	21.007
Periodificaciones a corto plazo		11.882	13.179				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Notas 4.5 y 5.1	182.141	539.037				
TOTAL ACTIVO		7.748.007	8.166.618	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.748.007	8.166.618

Las Notas 1 a 14 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre 2022.

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Importe neto de la cifra de negocios-	Notas 5.1, 10.1 y 11	1.285.356	2.626.091
Dividendos		1.273.356	2.614.091
Prestación de servicios		12.000	12.000
Otros gastos de explotación-	Nota 10.2	(151.264)	(416.019)
Servicios exteriores		(151.264)	(137.297)
Tributos		-	(667)
Otros gastos de gestión corriente	Nota 7.1	-	(278.055)
Amortización del inmovilizado		-	(359)
Otros resultados		(3.995)	(167)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.130.097	2.209.546
Gastos financieros-		(43.532)	(83.060)
Por deudas con grupo	Nota 11	(43.532)	(81.701)
Por deudas con terceros		-	(1.359)
RESULTADO FINANCIERO		(43.532)	(83.060)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.086.565	2.126.486
Impuesto sobre beneficios	Nota 8.2	-	-
BENEFICIO DEL EJERCICIO		1.086.565	2.126.486

Las Notas 1 a 14 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022.

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	1.086.565	2.126.486
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	1.086.565	2.126.486

Las Notas 1 a 14 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio 2022.

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2020	6.893.475	881.701	(10.832)	(181.767)	1.665.714	(1.400.000)	7.848.291
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.126.486	-	2.126.486
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto							
- Reducción de capital	(1.844.733)	-	-	-	-	-	(1.844.733)
- Distribución del resultado	-	166.571	-	-	(1.665.714)	1.400.000	(99.143)
- Operaciones con acciones propias (Nota 6.2)	-	-	(495)	83.914	-	-	83.419
- Distribución de dividendos (Nota 6.3)	-	-	-	-	-	(2.513.432)	(2.513.432)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2021	5.048.742	1.048.272	(11.327)	(97.853)	2.126.486	(2.513.432)	5.600.888
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.086.565	-	1.086.565
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto							
- Distribución del resultado	-	-	(386.946)	-	(2.126.486)	2.513.432	-
- Operaciones con acciones propias (Nota 6.2)	-	-	(62)	2.913	-	-	2.851
- Distribución de dividendos (Nota 6.3)	-	-	-	-	-	(990.357)	(990.357)
- Otros movimientos	-	(38.524)	(56.361)	94.885	-	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	5.048.742	1.009.748	(454.696)	(55)	1.086.565	(990.357)	5.699.947

Las Notas 1 a 14 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio 2022.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2022

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		401.165	2.335.972
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.086.565	2.126.486
Ajustes al resultado:		(1.229.824)	(2.252.617)
- Amortización del inmovilizado		-	359
- Gastos financieros	Nota 11.1	43.532	83.060
- Dividendos	Nota 10.1	(1.273.356)	(2.614.091)
- Otros gastos de gestión de corriente	Nota 7.1	-	278.055
Cambios en el capital corriente		63.934	(45.861)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		60.418	(67.996)
- Otros activos corrientes		1.297	9.440
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		2.219	12.695
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		480.490	2.507.964
- Cobros de dividendos	Nota 10.1	488.356	2.614.091
- Pagos por intereses		(7.866)	(106.127)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-	9.038
Cobros por desinversiones		-	9.038
- Empresas del Grupo y asociadas	Nota 7.1	-	9.038
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(758.061)	(2.267.653)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		2.913	(1.760.819)
- Reducción de capital	Nota 6.1	-	(1.844.733)
- Enajenación / (adquisición) de instrumentos de patrimonio	Nota 6.2	2.913	83.914
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		229.383	2.105.741
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 11	230.762	3.544.050
- Devolución y amortización de otras deudas	Nota 7.1	(1.379)	(1.438.309)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:	Nota 10	(990.357)	(2.612.575)
- Dividendos		(990.357)	(2.612.575)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(356.896)	77.357
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		539.037	461.680
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		182.141	539.037

Las Notas 1 a 14 incluidas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2022.

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

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

Con fecha 25 de septiembre de 2014 se elevó a público el acuerdo de la Junta General de Accionistas por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio por las que se regulan las SOCIMIs. 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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 y cuya política de reparto de dividendos sea idéntica a la que establece la Ley 11/2009.

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

Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley. A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no es dominante de ningún grupo.

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). De igual modo, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. 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.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. Desde el día 27 de enero de 2016, las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth (anteriormente denominado MAB), manteniéndose dicha cotización a 31 de diciembre de 2022 y cumplen con los requisitos de la Ley 11/2009.
 4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en cada ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:
 - 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.

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, a excepción del incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización que son irreparable. En caso de no subsanarse dicho incumplimiento, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades desde el propio ejercicio. Asimismo, si el incumplimiento se produce antes del transcurso de los tres años desde la opción por el régimen 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, junto con los intereses de demora que resulten procedentes.

Con carácter general, el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

A 31 de diciembre de 2022, los Administradores consideran que la Sociedad no cumple ningún supuesto que le excluya de la aplicación del régimen fiscal SOCIMI.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales.

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

Con fecha 26 de abril de 2023, el Consejo de Administración ha reformulado las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 formuladas con fecha 30 de marzo de 2022, para incluir determinada información de acuerdo con los requerimientos del marco normativo aplicable a las entidades que cotizan en el mercado de BME Growth, que no han supuesto modificación alguna en relación con el resultado del ejercicio ni con el patrimonio neto de la Sociedad.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el periodo.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2021, así como el resultado del ejercicio 2021 con una distribución de 386.946 euros en negativo a "Reservas" y 2.513.432 euros a dividendos, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 15 de junio de 2022.

2.3 Principios contables no obligatorios

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2022. 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 esta memoria referida al ejercicio 2021 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022.

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos. No obstante, deberá contemplarse a efectos de comparación lo indicado en la Nota 2.7 siguiente.

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Cambios en criterios contables

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

2.9 Impacto en los estados financieros de la invasión de Ucrania

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Rusia a Ucrania, dando lugar a una guerra entre ambos países cuyas consecuencias a día de hoy son todavía inciertas. Los Administradores de la Sociedad, tras evaluar la posible repercusión que esta situación pudiera causar, han considerado que esta, a priori, no tendría impacto en sus estados financieros ya que la totalidad de las operaciones son nacionales y no cuentan con ninguna dependencia de materias primas que pudieran verse afectas por cortes de suministros.

Sin perjuicio de ello, dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente y sus posibles impactos en la economía global, así como en los precios de la energía, transporte, productos y materias primas, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han puesto en marcha un detallado sistema de monitorización, evaluación y mitigación de los riesgos y están realizando una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

2.10 Principio empresa en funcionamiento

Tal y como se indica en la Nota 14 de la memoria adjunta, habida cuenta del proceso de desinversión de los activos y de la propuesta de reducción de capital aprobada el 21 de febrero de 2023, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha acordado renunciar al régimen especial SOCIMI con efectos 1 de enero de 2023.

En este contexto, los Administradores se encuentran evaluando diferentes alternativas acerca de la actividad que la Sociedad desarrollará en el futuro.

No obstante, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que a la fecha no se ha tomado decisión alguna sobre el futuro de la misma y ésta presenta una situación financiera y patrimonial que le permitirá hacer frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

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

	Euros
Resultado del ejercicio	1.086.565
A reservas	-
A dividendos	1.086.565

De la cifra destinada a dividendos ya han sido distribuidos en el ejercicio 2022 cantidades a cuenta por un total de 990.357 euros que figuran contabilizadas en el epígrafe "Dividendo a cuenta" del patrimonio neto del balance adjunto (véase Nota 6.3).

Con fecha 15 de junio de 2022 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 de 665.357 euros. Asimismo, con fecha 21 de julio de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 325.000 euros.

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

	Euros
Beneficio neto de impuestos a 21.07.2022	1.024.469
<i>Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2022</i>	1.024.469
Dividendo a cuenta distribuidos	990.357
Previsión de tesorería a 21.07.2022	1.135.606
Tesorería disponible tras pago dividendo	145.249

Los dividendos distribuidos por la Sociedad en los últimos 5 ejercicios se encuentran detallados en la Nota 9 de esta memoria.

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. A 31 de diciembre de 2022 la reserva legal está totalmente constituida.

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

4.2 Activos financieros

La Sociedad clasifica los activos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021.

Clasificación

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

- a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
 - (i) 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. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.
 - (i) Instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que 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. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

En este sentido, dada la naturaleza inmobiliaria de la sociedad participada su valor recuperable está estrechamente vinculado a la valoración de los activos inmobiliarios de su propiedad, por lo que para determinar el importe recuperable de dichas inversiones, la Sociedad determina su valor razonable, siendo la mejor estimación de éste el patrimonio neto de la sociedad participada

corregido por plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, al estar éstas soportadas por tasaciones de expertos independientes.

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

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

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

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

4.3 Pasivos financieros

La Sociedad clasifica los pasivos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021.

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado.

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

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

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

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

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

4.4 Instrumentos de patrimonio

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio

propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.6 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 25 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán, con carácter general, 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 en caso de que se de alguna de las dos circunstancias siguientes:

- 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 socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
- Del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de efectiva distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Con fecha 21 de febrero de 2023, la Junta de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la renuncia al régimen especial SOCIMI pasando a tributar por el régimen general con efectos 1 de enero de 2023 (Nota 14).

4.7 Ingresos y gastos

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

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

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

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

4.8 Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

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

4.11 Transacciones con partes vinculadas

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

5. INVERSIONES FINANCIERAS

5.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

Instrumentos de patrimonio

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

	31.12.2022	31.12.2021
Instrumentos de patrimonio:		
Coste		
<i>Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.</i>	7.534.192	7.534.192
Total	7.534.192	7.534.192

La Sociedad participa a 31 de diciembre de 2022 y 2021 en la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L en el 40% de su capital. La sociedad participada posee determinados activos inmobiliarios para su explotación y obtención de rentas.

Asimismo, hasta el ejercicio 2021, mantenía una participación del 40% de la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L., en la que invertía mediante una cuenta en participación con la sociedad Domus Capital que poseía el 40% de la participación invertida. Al cierre del ejercicio 2021, la citada sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. fue liquidada.

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

Ejercicio 2022

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros								
	Directa	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Dividendos repartidos	Valor en Libros		
								Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. (*)	40%	17.905.000	1.850.401	(3.183.391)	3.414.734	19.986.744	1.273.356	7.534.192	-	7.534.192
Total		17.905.000	1.850.401	(3.183.391)	3.414.734	19.986.744	1.273.356	7.534.192	-	7.534.192

(*) Datos en proceso de auditoría

Análisis del valor recuperable-

Los Administradores evalúan periódicamente el valor recuperable de la inversión mantenida, en base a los fondos propios de la misma corregidos por las plusvalías tácitas existentes sobre los activos propiedad de la sociedad participada, de acuerdo a las valoraciones de expertos externos independientes. Dichas valoraciones son obtenidas anualmente. A 31 de diciembre de 2022, los Administradores, sobre las últimas valoraciones disponibles han concluido que el valor recuperable de la participación mantenida es superior al valor contable.

Dividendos recibidos-

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

La Junta General de Socios de la sociedad participada "Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.", en su reunión del 15 de junio de 2022, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 2.083.391 euros en total, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. 833.357 euros (40%). Dicho dividendo se ha registrado en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios - Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 y ha sido cobrado un importe de 224.357 euros el 20 de junio de 2022, abonando con cargo a la cuenta por pagar que la Sociedad mantiene con su filial el importe restante por valor de 609.000 euros (véase Nota 10.1).

Adicionalmente, con fecha 21 de julio de 2022 el Consejo de Administración de la sociedad participada "Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.", aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 800.000 euros en total, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. 320.000 euros (40%). Dicho dividendo se ha registrado en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios - Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 y ha sido cobrado un importe de 264.000 euros el 2 de agosto de 2022 (véase Nota 10.1).

Finalmente, la Junta General de Socios de la sociedad participada "Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.", en su reunión del 28 de diciembre de 2022, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 300.000 euros en total, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. 120.000 euros (40%). Dicho dividendo se ha registrado en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios - Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022, abonando con cargo a la cuenta por pagar que la Sociedad mantiene con su filial el importe restante por valor de 120.000 euros (véase Nota 10.1).

Asimismo, Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. mantiene en propiedad diversos activos inmobiliarios en alquiler. Durante el ejercicio 2022, dicha sociedad participada ha formalizado varias ventas de activos:

- Con fecha 8 de marzo de 2022 ha formalizado una venta bajo escritura pública, sobre el local comercial situado en la calle Velázquez 68 (Madrid). El importe total de la compraventa ha ascendido a 5.000.000 euros, obteniendo la sociedad participada un beneficio en la misma de 3.166.441 euros.
- Con fecha 4 de julio de 2022 ha formalizado dos ventas bajo escritura pública, sobre los locales comerciales situados en la calle Arenal 19 (Madrid) y Princesa 70 (Madrid). El importe total de la compraventa ha ascendido a 5.285.000 euros y 3.315.000 euros respectivamente, obteniendo la sociedad participada un beneficio en las mismas de 1.129.803 euros y 552.389 euros.

La información más significativa del ejercicio 2021 relacionada con las empresas del Grupo fue la siguiente: Ejercicio 2021

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros								
	Directa	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Dividendos repartidos	Valor en Libros		
								Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. (*)	40%	17.905.000	2.829.439	(4.000.000)	3.662.489	20.396.928	1.820.800	7.534.192	-	7.534.192
Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. (**)	40%	274.242	443.233	(11.849.294)	11.849.294	717.474	5.580.104	-	-	-
Total		18.179.242	3.272.672	(15.849.294)	15.511.783	21.114.402	7.400.904	7.534.192	-	7.534.192

(*) Datos auditados

(**) Sociedad liquidada con fecha 20 de diciembre de 2021. Datos a fecha de liquidación no auditados.

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

La Junta General de Socios de la sociedad participada "Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.", en su reunión del 29 de junio de 2021, aprobó la distribución de un dividendo por importe de 2.687.374 euros, de los cuales 2.135.375 euros se encontraban ya distribuidos como dividendo a cuenta a 31 de diciembre de 2020, por lo que el dividendo complementario repartido en el ejercicio 2021 ascendió a 551.199 euros en total, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. 220.800 euros (40%). Dicho dividendo complementario se registró en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios – Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 y fue sido cobrado el 1 de julio de 2021 (véase Nota 10.1).

Adicionalmente, el 30 de junio, la Junta de Socios de la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. acordó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 4.000.000 euros, de los que corresponden a Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. 1.600.000 euros (40%). Dicho dividendo fue cobrado y contabilizado el 16 de julio de 2021.

Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. mantiene en propiedad diversos activos inmobiliarios en alquiler. Durante el ejercicio 2021, dicha sociedad participada formalizó en junio de 2021 dos ventas bajo escritura pública, sobre los siguientes inmuebles:

- Los locales comerciales situados en el Paseo Ruzafa (Valencia), vendido el 15 de junio de 2021.
- Local comercial situado en la calle Bergara, 14 (San Sebastián), vendido el 23 de junio de 2021.

El importe total de la compraventa ascendió a 21.498.550 euros, obteniendo la sociedad participada un beneficio en la misma de 4.798.026 euros.

Adicionalmente a las operaciones anteriores, Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. vendió una plaza de garaje del inmueble de su propiedad situado en Calle Getaria, 9 (San Sebastián). El importe de la compraventa ascendió a 115.000 euros, y generó un beneficio de 60.245 euros.

La sociedad participada mantiene como socio mayoritario con el 60% a la sociedad Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A.

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

La Junta General de Socios de la sociedad participada "Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L.", en su reunión de 26 de junio de 2021, aprobó la distribución de un dividendo por importe de 3.345.985 euros, de los cuales, 1.608.141 euros se encontraban ya distribuidos como dividendo a cuenta del ejercicio 2020, por lo que el dividendo complementario a repartir ascendía a 1.737.844 euros en total, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. un importe de 695.138 euros (40%). Dicho dividendo se registró en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 y fue cobrado el 1 de julio de 2021 (véase Nota 10.1).

Adicionalmente, durante el mes de diciembre de 2021, la Junta de Socios de la Sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. aprobó los siguientes acuerdos:

1. Con fecha 15 de diciembre de 2021, la Junta de Socios de la Sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. acordó el reparto de un dividendo por importe de 11.967.033 euros en total, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. un importe de 4.786.811 euros (40%). Dicho dividendo fue abonado con cargo a la cuenta por pagar que la Sociedad mantenía con su filial por el mismo importe. Por su parte, este dividendo se registró como un menor valor de la participación de la Sociedad por importe de 4.688.658 euros y un ingreso por dividendo por importe de 98.153 euros.

	Instrumentos de Patrimonio (en euros)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	4.975.648
Menor valor de la participación	(4.688.658)
Saldo a 15 de diciembre de 2021	286.990

2. Con fecha 20 de diciembre de 2021, la Junta de Socios de Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L., acordó la disolución y liquidación de la Sociedad que hasta la fecha estaba participada por la Sociedad en el 40% de su capital. En este sentido, se procedió a repartir la cuota de liquidación del balance final de liquidación la Sociedad participada cuyo importe ascendía a 717.474 euros correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. un importe de 286.990 euros (40%). Dicha cuota de liquidación se registró, tal y como se muestra en el cuadro resumen siguiente (en euros):

Deudas y bienes dinerarios	Acuerdo	Importe
Deuda con empresas del Grupo y asociadas	Compensación de la posición acreedora que la Sociedad mantenía con la Sociedad participada.	269.837
Activo por impuesto corriente (Nota 8.1)	Absorción de los derechos de crédito frente a la Administración Pública que mantenía la Sociedad participada.	8.115
Instrumentos de patrimonio	Menor valor de la participación.	(286.990)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Absorción de la tesorería.	9.038

La sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. mantenía como socio mayoritario con el 60% de la sociedad a Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A.

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de la Sociedad asciende a 5.048.742 euros, representados por 9.709.120 acciones de 0,52 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existe ningún accionista con un porcentaje de participación superior al 10%.

Las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth desde el día 27 de enero de 2016. A 31 de diciembre de 2022, el valor de cotización es de 0,368 euros por acción (0,484 euros a 31 de diciembre de 2021).

6.1 Reserva legal

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

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

A 31 de diciembre de 2021 la reserva legal de la Sociedad se encontraba totalmente constituida, ascendiendo el importe de ésta a 1.048.272 euros. Con fecha 27 de diciembre de 2022 la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la reclasificación al epígrafe "Otras reservas" del balance del importe que excedía la reserva legal, quedando a 31 de diciembre de 2022 un importe de 1.009.748 euros.

A 31 de diciembre de 2022 el saldo de "Otras reservas" que asciende a 359.811 euros negativos (11.327 euros negativos a 31 de diciembre de 2021) corresponde fundamentalmente a la distribución del exceso de dividendo a cuenta repartido en 2021, de acuerdo con el artículo 28.5 de la Resolución 5 de marzo de 2019 del ICAC, por importe de 386.946 euros. El importe restante se corresponde con los gastos de notaría asociados a la constitución y ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad.

6.2 Acciones propias

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

Ejercicio 2022

	Nº Acciones	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2021	6.250	97.853
Adquisiciones	15.407	7.087
Ventas	(21.507)	(10.000)
Otros movimientos	-	(94.885)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	150	55

Ejercicio 2021

	Nº Acciones	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2020	145.540	181.767
Adquisiciones	24.053	16.355
Ventas	(163.343)	(100.269)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	6.250	97.853

El epígrafe "Otros movimientos" incluye la correcta clasificación de determinadas reservas por importe de 94.885 euros que han sido clasificadas como "Otras reservas" conforme al número efectivo de acciones propias disponibles.

El precio medio de la autocartera correspondiente al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022 es de 0,46 euros/acción.

6.3 Dividendos a cuenta

Con fecha 15 de junio de 2022 la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 665.357 euros que ha sido pagado con fecha 24 de junio de 2022.

Asimismo, con fecha 21 de julio de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 325.000 euros que ha sido pagado con fecha 2 de agosto de 2022.

Con fecha 16 de julio de 2021 la Junta de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 2.513.432 euros que fue pagado con fecha 23 de julio de 2021.

7 PASIVOS FINANCIEROS

7.1 Deudas a largo

Cuenta en participación

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

	Euros
Saldo a 31.12.2019	1.175.826
Adiciones	276.742
Saldo a 31.12.2020	1.452.568
Adiciones	278.055
Retiros	(1.704.610)
Saldo a 31.12.2021	26.013
Adiciones	-
Traspaso a corto plazo	(26.013)
Saldo a 31.12.2022	-

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

Durante 2020 se procedió a la actualización de la cuenta en participación, con motivo del reparto de dividendos realizado en el ejercicio por parte de la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. por valor de 691.856 euros, de los cuales a Domus Capital, S.L. le correspondieron 276.742, es decir, un importe equivalente al 40% de los dividendos recibidos por la Sociedad.

En este sentido, con fecha 7 de agosto de 2020 a Sociedad abonó 224.610 euros a Domus Capital, S.L., que fueron registrados como un pago a cuenta de la citada cuenta de participación y registrado dentro del epígrafe "Deudores varios" del balance adjunto, puesto que, según se establece en el contrato que rige la cuenta en participación con el coinversor, con paso previo al reparto de cualquier beneficio a éste la Sociedad deberá haber recibido primero las aportaciones adicionales que realizó en ejercicios anteriores para restablecer equilibrio patrimonial de la sociedad filial Corpfm Capital Prime Retail Assets II, S.L.

Posteriormente, el 23 de junio de 2021, se procedió a realizar un pago de 1.480.000 euros en concepto de cuenta en participación contraída con la sociedad Domus Capital, S.L., que mantenía a la fecha de pago un valor de 1.452.568 euros. Con motivo de dicho pago se liquidó el importe de 1.224.000 euros de principal y 214.309 euros de la actualización de la misma, es decir, 1.438.309 euros en total, motivo por lo que el exceso por importe de 41.691 euros se consideró un anticipo, hasta la efectiva liquidación y cálculo del importe final de la citada cuenta de participación. Dicho anticipo, fue registrado, al igual que en el ejercicio 2020, en el epígrafe "Deudores varios" del balance adjunto.

Asimismo, durante el ejercicio 2021 se procedió a la actualización de la cuenta en participación, con motivo del reparto de dividendos realizado en el ejercicio por parte de la sociedad participada Corpfm Capital Prime Retail Assets II, S.L. por valor 695.138 euros, de los cuales a Domus Capital, S.L. le corresponden 278.055 euros, es decir, un importe equivalente al 40% de los dividendos recibidos por la Sociedad.

Por último, a 31 de diciembre de 2021 se procedió a liquidar los pagos a cuenta y anticipos a Domus Capital, S.L. que fueron registrados dentro del epígrafe "Deudores varios" quedando pendiente de pago 26.013 euros registrado en el epígrafe "Deudas a largo plazo".

A 31 de diciembre de 2022 no se ha producido ninguna actualización, si bien los Administradores de la Sociedad esperan que dicho pago se liquide en los próximos doce meses, motivo por el cual se ha registrado en el epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance.

7.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

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

	Días	
	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	12	23
Ratio de operaciones pagadas	10	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	58	29
	Euros	
Total pagos realizados	159.678	108.424
Total pagos pendientes	14.145	23.659

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

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

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

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2022	2021
Volumen monetario	144.414	97.046
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	90%	90%
Número de facturas	48	43
Porcentaje sobre el total de facturas	84%	91%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, que modificó la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días. En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que se están tomando las medidas necesarias para ajustar el periodo medio de pago al plazo máximo legal.

8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

8.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente (en euros):

	31.12.2022	31.12.2021
Saldos deudores:		
Hacienda Pública deudora por IVA	19.792	67.670
Activo por impuesto corriente	-	8.115
Total	19.792	75.785
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora retenciones	1.955	21.007
Total	1.955	21.007

8.2 Impuesto de Sociedades

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

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Resultado contable antes de impuestos	1.086.565	2.126.486
(+/-) Diferencias permanentes	-	-
(+/-) Diferencias temporarias	-	-
Base imponible fiscal	1.086.565	2.126.486
Cuota íntegra: 0%	-	-
Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-

Téngase en cuenta que la parte de los beneficios del ejercicio que no sean distribuidos a los socios durante 2022, en los plazos establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009, supondrá la tributación de la Sociedad por el gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios no distribuidos.

8.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables y para los que no haya transcurrido el plazo de prescripción.

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre de, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre de, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal SOCIMI.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, el 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

En los ejercicios 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016 se han producido las siguientes variaciones en las reservas (en euros):

	Sujetas al tipo de gravamen del 0%	Sujetas al tipo de gravamen del 15%	Sujetas al tipo de gravamen del 19%	Sujetas al tipo general de gravamen
Ejercicio 2020	166.571	-	-	-
Ejercicio 2019	281.116	-	-	-
Ejercicio 2018	453.423	-	-	-
Ejercicio 2017	134.205	-	-	-
Ejercicio 2016	12.857	-	-	-

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. En los ejercicios 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 se han distribuido los siguientes dividendos (en euros):

	Sujetas al tipo de gravamen del 0%	Sujeatas al tipo de gravamen del 15%	Sujetas al tipo de gravamen del 19%	Sujetas al tipo general de gravamen
Ejercicio 2022	990.357	-	-	-
Ejercicio 2021	2.513.432	-	-	-
Ejercicio 2020	1.499.143	-	-	-
Ejercicio 2019	2.530.041	-	-	-
Ejercicio 2018	4.081.719	-	-	-
Ejercicio 2017	1.207.843	-	-	-
Ejercicio 2016	115.715	-	-	-

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

En el ejercicio 2021 se distribuyeron dividendos con cargo a reservas por importe de 386.946 euros negativos (véase Nota 6.1) gravados al tipo del cero por ciento.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Con fecha 21 de julio de 2022 el Consejo de Administración aprobó el reparto de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 325.000 euros.

Con fecha 15 de junio de 2022 la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 665.357 euros.

Con fecha 16 de julio de 2021 el Consejo de Administración acordó el reparto de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2021 por importe de 2.513.432 euros.

Con fecha 23 de junio de 2021 el Consejo de Administración acordó el reparto de un dividendo complementario con cargo al resultado del ejercicio 2020 por importe de 99.143 euros.

Con fecha 28 de julio de 2020 la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2020 por importe de 1.400.000 euros.

Con fecha 15 de junio de 2020 el Consejo de Administración acordó el reparto de un dividendo complementario con cargo al resultado del 2019 por importe de 23.040 euros.

Con fecha 20 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas acordó el reparto de un dividendo un dividendo a cuenta con cargo al resultado de 2019 por importe de 2.507.001 euros y un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 4.081.719 euros.

Con fecha 11 de mayo de 2018 la Junta General de Accionistas acordó el reparto de un dividendo con cargo al resultado de 2017 por importe de 1.207.843 euros.

Con fecha 29 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas acordó el reparto de un dividendo a cuenta con cargo al resultado de 2016 por importe de 115.715 euros.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad únicamente dispone de participaciones en el capital de Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L., sin disponer de inmuebles destinados al arrendamiento. La fecha de adquisición de las participaciones de dicha sociedad son las siguientes:

	Constitución	Ampliación de capital	Reducción de capital
20 de junio de 2019	-	-	3.200.000 participaciones
29 de junio de 2016	-	3.410.000 participaciones	-
28 de julio de 2015	-	160.000 participaciones	-
30 de diciembre de 2014	-	2.716.800 participaciones	-
5 de mayo de 2014	1.800 participaciones	4.074.000 participaciones	-

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad tiene invertido 7.534.192 euros del valor del activo en la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. Esta última sociedad tiene el 96% de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

Las fechas de adquisición de los bienes inmuebles en arrendamiento de la sociedad participada son las siguientes:

Local Comercial	Fecha adquisición
Goya, 39	21/12/2016
Bergara,12	28/02/2015

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

En los ejercicios 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016 no se han dispuesto reservas.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 Importe neto de la cifra de negocios:

El saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de los ejercicios 2022 y 2021 presenta la siguiente composición (en euros):

	2022	2021
Dividendos recibidos (Nota 5.1)	1.273.356	2.614.091
Prestación de servicios (Nota 11)	12.000	12.000
Total	1.285.356	2.626.091

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

10.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

	2022	2021
Servicios de profesionales independientes	114.871	87.576
Servicios bancarios	181	2.033
Otros Gastos	36.212	47.688
Tributos	-	667
Total	151.264	137.964

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas estatutaria y a la revisión limitada semestral prestados por el auditor Deloitte, S.L. o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión, han sido los siguientes (en euros):

	Servicios prestados por el auditor de cuentas	
	2022	2021
Servicios de auditoría	20.475	19.800
Total servicios de auditoría y relacionados	20.475	19.800

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

11. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas asociadas y vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en euros):

Ejercicio 2022

	Saldos		Transacciones		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Dividendos recibidos (Notas 5.1 y 10.1)	Servicios prestados	Gastos financieros
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS SOCIMI, S.L.	1.853.000	116.740	1.273.356	12.000	43.532
Total	1.853.000	116.740	1.273.356	12.000	43.532

Ejercicio 2021

	Saldos		Transacciones		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Dividendos recibidos (Notas 5.1 y 10.1)	Servicios prestados	Gastos financieros
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS SOCIMI, S.L.	2.405.000	83.312	1.820.800	12.000	36.833
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS II, S.L.	-	-	793.291	-	44.868
Total	2.405.000	83.312	2.614.091	12.000	81.701

A 31 de diciembre de 2022, el epígrafe "Deudas a corto plazo con empresas del Grupo" registra la línea de crédito concedida a la Sociedad por Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L., que devengan un tipo de interés del 2% fijo anual y con un vencimiento el 31 de diciembre 2025.

En el ejercicio 2022, dicho préstamo ha devengado intereses por importe de 43.532 euros (81.701 euros en el ejercicio 2021), registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con empresas del Grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 7 de agosto de 2013 la Sociedad Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. firmó un Acuerdo de Gestión con Corpfin 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 Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A en cumplimiento de su objetivo de inversión a través de su participación en Corpfin 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 Corpfin 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 Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. y Corpfin 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 Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L., será la encargada de hacer frente a los compromisos con la Sociedad Gestora.

Adicionalmente, con fecha 1 de abril de 2018, se firmó una adenda al acuerdo de gestión por la cual Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. se adhiere al mismo, quedando sujeta a los mismos derechos y obligaciones que Corpfin 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 Corpfin 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 Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A., que ascienden a 50 millones de euros. El importe registrado por Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. como gasto por este concepto en ejercicios anteriores ascendió a 1.050.000 euros.

Dado que a 31 de diciembre de 2022 y 2021 el periodo de inversión había concluido, la Sociedad no registra gasto por este concepto.

Comisión de Gestión

La Sociedad Gestora percibirá de Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. (sociedad participada), 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. ha registrado a 31 de junio de 2022, un gasto por importe de 133.727 euros (255.036 euros en el ejercicio 2021).

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 facturó y cobró a dicha sociedad 314.658 euros en concepto de comisión de éxito. En caso de que la Sociedad gestora tuviera derecho a la comisión de éxito según las reglas de prelación detalladas en el párrafo anterior sobre el cumplimiento de los compromisos totales de inversión desembolsados y el retorno preferente, la comisión de éxito devengada en el ejercicio 2015 sería neta de la comisión de éxito a satisfacer a la Sociedad Gestora.

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

A 31 de diciembre de 2017, el importe de los beneficios globales acumulados de 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 6), y el abono de las primas de opción por los optantes, se considera que el reembolso de los Compromisos Totales de Inversión desembolsados y el pago del Retorno Preferente previsto en el Acuerdo de Gestión, están garantizados; por lo que se acuerda anticipar en el tiempo el pago de parte de la comisión de éxito.

Así, se abonará anualmente a la sociedad gestora un anticipo de parte de dicha comisión hasta un importe máximo igual al importe provisionado para el pago de dicha comisión, en las cuentas anuales de 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 acumulados 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. en el ejercicio 2018 ascendió a 3.401.542 euros.

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

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

Por su parte, en relación con la participación en Corpfin Capital Prime Retail Assets II S.L., el gasto registrado por este concepto por dicha sociedad filial durante el ejercicio 2020 ascendió a 103.299 euros. En este sentido, la sociedad participada consideró altamente probable la generación de la comisión de éxito en el ejercicio 2021 con la venta del activo de Gran Vía, 55, por lo que procedió al pago anticipado de 252.900 euros adicionales de los registrados como gasto. Estos saldos por valor de 356.199 euros fueron pagados el 29 de julio de 2020 a la sociedad gestora.

A 31 de diciembre de 2021, el importe de los beneficios globales acumulados de Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. ascendían a 42.369.996 euros. El gasto registrado por este concepto por la sociedad filial durante el ejercicio 2021 ascendió a 327.189 euros. Estos saldos por valor de 327.189 euros fueron pagados el 22 de julio de 2021 a la sociedad gestora.

A 31 de diciembre de 2022 el importe de los beneficios globales acumulados de Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. ascendían a 46.662.586 euros. El gasto registrado por este concepto por la sociedad filial durante el ejercicio 2022 ha ascendido a 858.318 euros. A 31 de diciembre de 2022 se encuentra pendiente de pago a la sociedad gestora un importe de 853.587 euros.

11.1 Retribuciones a los consejeros y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los Administradores de la Sociedad en su condición de consejeros no han percibido ni devengado importe alguno en concepto de sueldos, remuneraciones o dietas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros y directivos por la que ha pagado en los ejercicios 2021 y 2022 una prima de 21.130. Por otro lado, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad.

El Presidente es el único miembro del Consejo de Administración que ha desempeñado funciones de alta dirección en el ejercicio 2022. No ha percibido retribución alguna por ellas.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 31 de diciembre de 2022 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

12. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

13. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

La principal fuente de ingresos de la Sociedad son los dividendos que recibe de sus participadas.

Si bien, es previsible que la situación general de los mercados pudiera provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad tiene únicamente deuda con sus sociedades participadas, por lo que se estima que no se producirán tensiones de liquidez a corto plazo.

Indicar que las mayores cuentas por pagar son con sociedades vinculadas y que los Administradores estiman que se renovararán y no se cancelarán hasta que existan fondos para su pago originados en dividendos o desinversiones.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

A cierre del 2022 y 2021, 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 (véase Nota 1), una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que a 31 de diciembre de 2022 de las presentes cuentas anuales se cumplen todas las obligaciones derivadas del régimen especial SOCIMI, si bien en la reunión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad de 21 de febrero de 2023 habida cuenta de la reducción de capital aprobada en ese mismo acto (véase Nota 14), se ha aprobado la renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI conforme lo previsto en el artículo 13.d) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, con efectos desde el 1 de enero de 2023.

Como consecuencia de la renuncia a la aplicación del régimen SOCIMI se ha aprobado la modificación de los estatutos sociales de la Sociedad, de manera que ésta con efectos 1 de enero de 2023 pasa a denominarse Corpfin Capital Prime Retail III, S.A. (véase Nota 14).

f) Riesgo de mercado

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

La Sociedad es accionista de una sociedad tenedora de inversiones inmobiliarias, por lo que un cambio en la situación actual del mercado inmobiliario motivado por la inflación y las tensiones geopolíticas podría afectar al valor de los activos inmobiliarios y, por tanto, de forma indirecta al valor recuperable de su participada.

g) Riesgo de medio ambiente

La Sociedad es consciente de que la integración de la sostenibilidad en el modelo de negocio es esencial para crear valor tanto para el stakeholder como para el shareholder, es por ello que durante los últimos años se han realizado medidas acordes y apoyadas por diferentes estándares referentes internacionalmente.

Dentro del análisis de riesgos que es realizado con carácter anual, se lleva a cabo el estudio de los principales riesgos medioambientales que pueden afectar a la continuidad de negocio de la compañía, así como de los diferentes controles que son implantados para su mitigación, a pesar de que por su naturaleza, el impacto medioambiental en la Sociedad no es muy elevado.

Adicionalmente, durante el año 2022 la Sociedad ha trabajado en un plan de acción para lograr avances en su compromiso de participar en esquemas de evaluación y certificación para garantizar que todas las propiedades operan de la manera más sostenible posible.

14. HECHOS POSTERIORES

En la reunión de la Junta General de Accionistas de 21 de febrero de 2023 se ha aprobado la reducción del capital social de la Sociedad hasta el importe de 776.730 euros, quedando éste por debajo del importe mínimo establecido en el artículo 5.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, es decir, reducir el capital social de la Sociedad en la cuantía de 4.272.013 euros. En este sentido, y en el mismo acto se ha aprobado la renuncia al régimen especial SOCIMI pasando a tributar por el régimen general del Impuesto de Sociedades con efectos 1 de enero de 2023.

Asimismo, como consecuencia de la renuncia a la aplicación del régimen SOCIMI, se ha aprobado la modificación de los estatutos sociales de la Sociedad, de manera que ésta con efectos 1 de enero de 2023 pasa a denominarse Corpfin Capital Prime Retail III, S.A.

Por último, y como consecuencia de la reducción del capital social hasta el importe de 776.730 euros, en el mismo acto se ha aprobado la compensación de las reservas voluntarias negativas de la Sociedad con el excedente de reserva legal por importe de 854.402 euros. De este modo, la reserva legal de la Sociedad asciende a un importe de 155.346 euros.

A fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores significativos adicionales que no hayan sido desglosados a lo largo de las Notas de la memoria.

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Introducción

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

Situación de la Sociedad

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

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

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley. En este sentido cabe destacar que el 27 de enero de 2016 se produjo la incorporación de la Sociedad al BME Growth (anteriormente MAB).

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

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

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

Finalmente, el 21 de septiembre de 2018 se firmó una nueva adenda al acuerdo de gestión en los términos que se detallan posteriormente en la Nota 11 de la Memoria.

Evolución de los negocios

A cierre del ejercicio 2022, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 1.285.356 euros, correspondiente a los dividendos distribuidos en el ejercicio 2022 por la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.

Durante el año 2022 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 151.264 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida "Servicios profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado positivo de 1.130.097 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 43.532 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado positivo de 1.086.565 euros.

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

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 40% del capital social de la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. Dicha participación aparece reflejada en el Balance de la Sociedad en la partida de "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 10.015.806 euros.

A cierre del ejercicio 2022, la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. presenta un Importe Neto de Cifra de Negocios de 120.613 euros, proveniente de los ingresos por arrendamiento de los locales comerciales de su propiedad. La sociedad participada presenta un resultado antes de impuestos de 3.373.847 euros en el ejercicio 2022, el cual coincide con el resultado neto al cumplir con todos los requisitos SOCIMI y por tanto no tener que hacer frente al pago del impuesto sobre Sociedades.

Cuestiones relativas al medioambiente y personal

Medio ambiente

La Sociedad es consciente de que la integración de la sostenibilidad en el modelo de negocio es esencial para crear valor tanto para el stakeholder como para el shareholder, es por ello que durante los últimos años se han realizado medidas acordes y apoyadas por diferentes estándares referentes internacionalmente.

Dentro del análisis de riesgos que es realizado con carácter anual, se lleva a cabo el estudio de los principales riesgos medioambientales que pueden afectar a la continuidad de negocio de la compañía, así como de los diferentes controles que son implantados para su mitigación, a pesar de que por su naturaleza, el impacto medioambiental en la Sociedad no es muy elevado

Adicionalmente, durante el año 2022 la Sociedad ha trabajado en un plan de acción para lograr avances en su compromiso de participar en esquemas de evaluación y certificación para garantizar que todas las propiedades operan de la manera más sostenible posible.

Personal

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no cuenta con ningún empleado. A 31 de diciembre de 2022 la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. tiene un empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2022, ha obtenido liquidez principalmente por los dividendos recibidos de su sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.

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

Perspectivas para 2023

En 2023 la Sociedad mantendrá la estrategia de inversión manteniendo su participación del 40% en su sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. con los beneficios obtenidos por las rentas generadas por los arrendamientos de los activos y las potenciales desinversiones previstas durante el ejercicio 2023.

Acciones propias y fondos propios

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene en su activo acciones propias valoradas en 55 euros según el coste medio a cierre del ejercicio 2022 de 0,46 €/acción.

Información bursátil

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

El valor de cotización a cierre del ejercicio es de 0,368 euros por acción.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2022.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Asimismo, los pagos significativos realizados en el ejercicio 2022 a dichos proveedores se han realizado dentro de los límites legales de aplazamiento. No se considera necesario modificar los procedimientos actuales.

Impacto en los estados financieros de la invasión de Ucrania

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Rusia a Ucrania, dando lugar a una guerra entre ambos países cuyas consecuencias a día de hoy son todavía inciertas. Los Administradores de la Sociedad, tras evaluar la posible repercusión que esta situación pudiera causar, han considerado que esta, a priori, no tendría impacto en sus estados financieros ya que la totalidad de las operaciones son nacionales y no cuentan con ninguna dependencia de materias primas que pudieran verse afectas por cortes de suministros.

Sin perjuicio de ello, dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente y sus posibles impactos en la economía global, así como en los precios de la energía, transporte, productos y materias primas, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han puesto en marcha un detallado sistema de monitorización, evaluación y mitigación de los riesgos y están realizando una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

Hechos posteriores

En la reunión de la Junta General de Accionistas de 21 de febrero de 2023 se ha aprobado la reducción del capital social de la Sociedad hasta el importe de 776.730 euros, quedando éste por debajo del importe mínimo establecido en el artículo 5.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, es decir, reducir el capital social de la Sociedad en la cuantía de 4.272.013 euros. En este sentido, y en el mismo acto se ha aprobado la renuncia al régimen especial SOCIMI pasando a tributar por el régimen general del Impuesto de Sociedades con efectos 1 de enero de 2023.

Asimismo, como consecuencia de la renuncia a la aplicación del régimen SOCIMI, se ha aprobado la modificación de los estatutos sociales de la Sociedad, de manera que ésta con efectos 1 de enero de 2023 pasa a denominarse Corpin Capital Prime Retail III, S.A.

Por último, y como consecuencia de la reducción del capital social hasta el importe de 776.730 euros, en el mismo acto se ha aprobado la compensación de las reservas voluntarias negativas de la Sociedad con el excedente de reserva legal por importe de 854.402 euros. De este modo, la reserva legal de la Sociedad asciende a un importe de 155.346 euros.

A fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores significativos adicionales que no hayan sido desglosados a lo largo de las Notas de la memoria.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos, Doña Ana Granado Lapuente, como Secretaria del Consejo de Administración de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A., certifica que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos correspondientes al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración.

Todos los miembros del Consejo de Administración han emitido su consentimiento en la reunión del Consejo de Administración celebrado por escrito y sin sesión el 26 de abril de 2023. Los miembros son los siguientes:

- *D. Javier Basagoiti Miranda (Presidente y Consejero Delegado)*
- *D. Ejaz Ahmed Hashmi (Consejero)*
- *FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L., representada por D^a Ana María Pérez Durá (Consejera)*
- *ALADELTA GESTIÓN, S.L., representada por D. Javier Lanzagorta Casans (Consejero)*
- *AS INVERSIONES, S.L., representada por D^a. Mirta Glesso Cazenave (Consejera)*
- *VALDEFINCAS, S.L., representada por D. José Manuel García Bejines (Consejero)*
- *LOS GADUARES S.L., representada por D. Alexis Masaveu Mora-Figueroa (Consejero)*
- *CCPR VALENCIA, S.L., representada por D. Manuel Bou Sánchez (Consejero)*
- *PIZARRO DOCE GESTION, S.L., representada por D^a Elena Lis Ortega (Consejera).*

Los miembros del Consejo de Administración no han tenido la oportunidad de firmar físicamente las cuentas anuales dada su celebración por escrito y sin sesión y, por ello, confirmo y certifico la conformidad unánime de todos los consejeros con las cuentas anuales.

Las cuentas anuales constan de 39 páginas numeradas de la 1 a la 35 y visadas por mí en señal de identificación.

Suscribo el presente certificado en Madrid, el 26 de abril de 2023

D^a. ANA GRANADO LAPUENTE
Secretaria no Consejera

Estructura Organizativa y de Control Interno

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

a) Estructura de gobierno

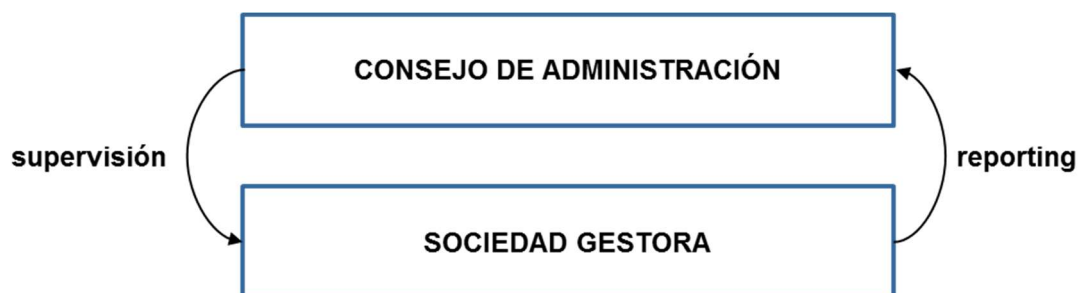
El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legislación vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

La composición actual del Consejo es el siguiente:

Nombre	Persona que lo representa	Cargo	Naturaleza
Francisco Javier Basagoiti Miranda	n/a	Presidente	Consejero ejecutivo
Ana Granado Lapuente	n/a	Secretario	Secretario no consejero
Ejaz Ahmed Hashmi		Vocal	Consejero dominical
Finmaser Diversificación, S.L	Ana Perez	Vocal	Consejero dominical
Valdefincias S.L.	José Manuel García Bejines	Vocal	Consejero dominical
Los Gaduares, S.L	Alexis Masaveu Mora-Figueroa	Vocal	Consejero dominical
Pizarro Doce Gestión, S.L	Elena Lis Ortega	Vocal	Consejero dominical
Aladelta Gestión, S.L	Javier Lanzagorta Casans	Vocal	Consejero dominical
CCPR Valencia, S.L	Manuel Bou	Vocal	Consejero dominical
As Inversiones, S.L	Mirta Giesso Cazenave	Vocal	Consejero dominical

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

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



b) Entorno de control de la Sociedad

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

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

Establecimiento de estrategias y objetivos:

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

Código de Conducta:

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

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

Capacidades, formación y evaluación del personal:

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

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

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

c) Evaluación de riesgos

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

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

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

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

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros incluidos en los contratos de financiación.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.

d) Actividades de control

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

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

Comité de Inversión:

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

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

- Monitorizar el día a día de la Sociedad desde un punto de vista financiero y contable,
- La toma de decisiones de gestión y operativas de manera colegiada,
- Examen de los presupuestos de tesorería, y
- Aprobación de los procedimientos y políticas internas.

- Planificación y presupuestación:

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora por la Sociedad Gestora un presupuesto anual del siguiente ejercicio.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (financiero, comercial y técnico) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada en primera instancia por el Comité de Inversión.

- Registro de Ingresos y cuentas a cobrar:

La Sociedad Gestora es la encargada de realizar la gestión de los alquileres de todos los activos que se encuentren arrendados cuyas funciones son supervisadas por la Sociedad.

Proceso de cierre y reporting:

Desde un punto de vista administrativo – contable, la Sociedad tiene externalizadas las funciones contables y de gestión de impuestos con un proveedor externo de reconocido prestigio (Auxadi Contables & Consultores, S.A., en adelante “Auxadi”). Auxadi es la encargada de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, siempre bajo la supervisión de la Sociedad y de la Sociedad Gestora.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros intermedios resumidos preparados con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados al mercado.

- Registro y valoración de los activos:

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas por la Sociedad Gestora. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) a Auxadi identificándole la cuenta contable naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como las políticas de amortización.

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, Auxadi bajo la supervisión de la Sociedad Gestora procede a registrar el valor razonable de los activos en base a los informes de valoración recibidos del experto independiente (en 2022 Savills Aguirre Newman).

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

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

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

e) Información y comunicación

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

f) Actividades de monitorización

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

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

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

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Sociedad Gestora con el Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la Información a Suministrar por Empresas incorporadas a Negociación en el Segmento BME Growth de BME MTF Equity, referida a la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de sus obligaciones de información con el Mercado.