

## HECHO RELEVANTE – CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A.

### Informe sobre Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Información Financiera

#### MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Palacio de la Bolsa - Plaza de la Lealtad, 1  
28014 Madrid

Madrid, 28 de abril de 2017

Muy señores nuestros,

De conformidad con lo previsto en la circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil, en el apartado segundo, apartado 1.b, “Información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”, la Sociedad aporta información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, la cual es la siguiente:

#### **a) Estructura de gobierno**

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

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

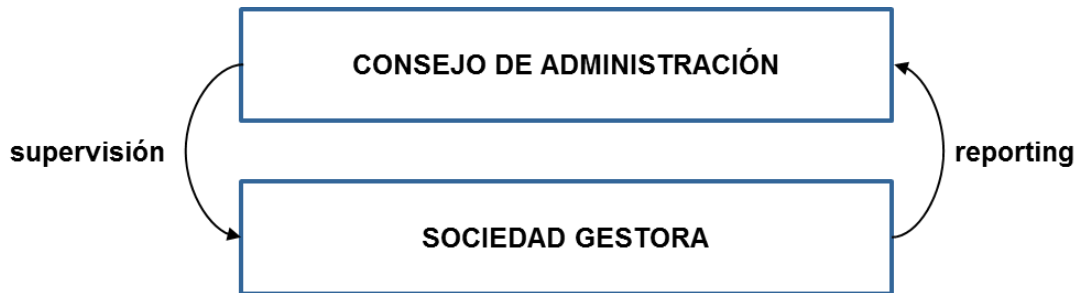
- D. Javier Basagoiti Miranda (Presidente del Consejo)
- FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L., debidamente representada por Dña. Begoña Serratosa Lujan (Consejero)
- MARFECO, S.L., debidamente representada por D. Enrique Martinavarro Ferran (Consejero)
- RUXPIN 99, S.L., debidamente representada por D. Carlos Lavilla Rubira (Consejero)
- VALDEFINCIAS, S.L., debidamente representada por D. José Manuel García Bejines (Consejero)
- AS INVERSIONES, S.L., debidamente representada por Dña. Mirta Giesso Cazenave (Consejero)
- D. Ejaz Ahmed Hashmi (Consejero)

Adicionalmente, Rafael Garcia-Tapia Gonzalez-Camino desempeña el rol de Secretario no consejero.

Adicionalmente al Consejo de Administración, la Sociedad Gestora realiza entre otras toda la actividad de gestión y supervisión de la información financiera. Asimismo se encuentran

externalizados en la Sociedad Gestora las tareas de Asset Management, Técnico y Financiero /Administrativo.

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



#### **b) Entorno de control de la Sociedad**

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

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

- Establecimiento de estrategias y objetivos:

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

- Código de Conducta:

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

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

- Capacidades, formación y evaluación del personal:

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para

desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

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

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

### **c) Evaluación de riesgos**

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

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

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

de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda, variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

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

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

#### **d) Actividades de control**

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

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

- Comité de Inversión :

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

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

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

- Examen de los presupuestos de tesorería, y
- Aprobación de los procedimientos y políticas internas.

- Planificación y presupuestación:

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora por la Sociedad Gestora un presupuesto anual del ejercicio siguiente que se somete a la aprobación del Comité de Inversión.

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

- Registro de Ingresos y cuentas a cobrar:

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

- Proceso de cierre y reporting:

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

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

- Registro y valoración de los activos:

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

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

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

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

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

#### **e) Información y comunicación**

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

#### **f) Actividades de monitorización**

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

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

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

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

de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Basagoiti', with a horizontal line extending to the left.

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A.

D. Javier Basagoiti Miranda

Consejero Delegado