

# **Corpfin Capital Prime II SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2021, 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 II SOCIMI, S.A.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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 y en su caso, la capacidad de reposición de la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente 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, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad y de su sociedad dependiente.

### 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, 4.7, 10 y el Anexo de la memoria del ejercicio 2021 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.

### 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 6 de la memoria adjunta. Dicha inversión supone el elemento principal de las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021.

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

### 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 4.3 y 6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con esta cuestión, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

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

### Descripción

- 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 el valor recuperable de la participación mantenida por la Sociedad.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

En el Anexo 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

26 de abril de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 01/22/10419  
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 II, SOCIMI, S.A.**  
Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el 31 de  
diciembre de 2021 e Informe de  
Gestión

## CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2021	31.12.2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2021	31.12.2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inmovilizado intangible- Aplicaciones informáticas	Nota 5	10.015.806	17.478.494	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	Nota 7	5.745.977	11.353.776
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 6.1	-	359	Capital	Nota 7.1	5.093.888	9.751.157
Instrumentos de patrimonio		10.015.806	17.478.135	Reservas	Nota 7.2	1.263.912	1.359.762
			-	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Nota 3	(110.119)	(221.492)
				Dividendo a cuenta	Nota 7.3	3.272.280	2.564.349
						(3.773.984)	(2.100.000)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		1.284.086	837.936	Deudas a largo plazo	Nota 8.1	4.984.430	6.773.342
Deudores varios		492.387	389.024	Deudas con empresas del Grupo a largo plazo	Nota 12	38.430	2.178.342
Activo por impuesto corriente	Nota 8.1	1.863					
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Notas 6.1 y 9.1	104.425	338.857	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	Nota 7	569.485	189.312
Periodificaciones a corto plazo	Notas 6.1 y 9.1	386.099	-	Deudas a corto plazo	Nota 12	366.722	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Notas 4.6 y 6.1	20.955	50.167	Acreeedores con empresas del Grupo a corto plazo		115.125	173.991
		770.744	13.058	Acreeedores por prestaciones de servicios		87.638	15.321
			435.854	Otras deudas con las Administraciones Públicas		36.778	10.994
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>11.299.892</b>	<b>18.315.430</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	Nota 9.1	50.860	4.327
						<b>11.299.892</b>	<b>18.315.430</b>

Las Notas 1 a 15 y el Anexo incluida forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2021

## CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>	<b>Notas 6.1, 11.1 y 12</b>	<b>3.934.283</b>	<b>3.178.080</b>
Dividendos		3.922.283	3.166.080
Prestación de servicios		12.000	12.000
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(557.224)</b>	<b>(515.568)</b>
Servicios exteriores	<b>Nota 11.2</b>	(139.474)	(99.675)
Tributos		(667)	(779)
Otros gastos de gestión corriente	<b>Nota 8.1</b>	(417.083)	(415.114)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 5</b>	<b>(359)</b>	<b>(667)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>(278)</b>	<b>(593)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>3.376.422</b>	<b>2.661.252</b>
<b>Gastos financieros-</b>		<b>(104.142)</b>	<b>(96.903)</b>
Por deudas con grupo	<b>Nota 12</b>	(104.142)	(96.903)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(104.142)</b>	<b>(96.903)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>3.272.280</b>	<b>2.564.349</b>
Impuesto sobre beneficios	<b>Nota 9.2</b>	-	-
<b>BENEFICIO DEL EJERCICIO</b>		<b>3.272.280</b>	<b>2.564.349</b>

Las Notas 1 a 15 y el Anexo incluidos en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021



**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2021**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Euros)

	<b>Ejercicio 2021</b>	<b>Ejercicio 2020</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>3.272.280</b>	<b>2.564.349</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>3.272.280</b>	<b>2.564.349</b>

Las Notas 1 a 15 y el Anexo adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2021

## CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIIMI, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2021

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

	Capital	Reserva Legal	Otras Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Beneficio del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	9.751.157	939.351	(10.705)	(203.356)	-	-	4.312.157	(3.792.999)	10.995.585
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	2.564.349	-	2.564.349
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	431.216	-	-	-	-	(4.312.157)	3.792.999	(87.942)
- Distribución del resultado	-	-	-	(18.136)	-	-	-	-	(18.216)
- Operaciones con acciones propias	-	-	(80)	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(2.100.000)	(2.100.000)
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	9.751.157	1.370.547	(10.785)	(221.492)	-	-	2.564.349	(2.100.000)	1.353.776
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	3.272.280	-	3.272.280
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	(4.657.269)	(351.770)	-	-	-	-	-	-	(5.009.039)
- Reducción de capital	-	256.435	-	-	-	-	(2.564.349)	2.100.000	(207.914)
- Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias	-	-	(515)	111.373	-	-	-	-	110.858
- Distribución de dividendos (Nota 7.3)	-	-	-	-	-	-	-	(3.773.984)	(3.773.984)
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	5.093.888	1.275.212	(11.300)	(110.119)	-	-	3.272.280	(3.773.984)	5.745.977

Las Notas 1 a 15 y el Anexo incluidos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2021

# CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2021

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>3.826.075</b>	<b>2.703.337</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>3.272.280</b>	<b>2.564.349</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>(3.400.699)</b>	<b>(2.653.396)</b>
Amortización del inmovilizado	Nota 5	359	667
Gastos financieros	Nota 12	104.142	96.903
Dividendos	Nota 11.1	(3.922.283)	(3.166.080)
Otros gastos de gestión corriente	Nota 8.1	417.083	415.114
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>51.996</b>	<b>(355.284)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(12.424)	(350.464)
- Otros activos corrientes		(7.897)	(3.949)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		72.317	(871)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>3.902.498</b>	<b>3.147.668</b>
- Cobros de dividendos	Nota 11.1	3.922.284	3.166.080
- Pagos por intereses		(19.786)	(18.412)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>7.537</b>	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>7.537</b>	-
- Empresas del Grupo y asociadas	Nota 6.1	7.537	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(3.498.722)</b>	<b>(2.681.158)</b>
<b>Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio</b>		<b>(4.897.666)</b>	<b>(18.216)</b>
Reducción de capital	Nota 7.1	(5.009.039)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 7.2	111.373	(18.216)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>5.380.842</b>	<b>(475.000)</b>
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 12	7.538.252	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 12	-	(475.000)
- Devolución y amortización de otras deudas	Nota 8.1	(2.157.410)	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:</b>	Nota 11	<b>(3.981.898)</b>	<b>(2.187.942)</b>
- Dividendos		(3.981.898)	(2.187.942)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>334.890</b>	<b>22.179</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		435.854	413.675
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		770.744	435.854

Las Notas 1 a 15 y el Anexo incluidos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2021.

## **CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, SOCIMI, S.A.**

### **Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

#### **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima española, con CIF número A-86790318, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 24 de julio de 2013, número 1.978 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 31.425, folio 63, hoja M-565728, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en Calle Serrano, número 57 planta 4, Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

Con fecha 27 de septiembre de 2013 se elevó a público el acuerdo de la Junta General de Accionistas por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. En la misma fecha se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2013.

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

#### ***Régimen de SOCIMI***

Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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 las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley. La Sociedad es dominante de un Grupo formado por ella misma y Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. Con fecha 20 de diciembre de 2021 la Junta General Extraordinaria de Socios de Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L., ha acordado la disolución y liquidación de la Sociedad que hasta la fecha formaba parte del 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 25 de septiembre de 2015, las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth (anteriormente denominado MAB), manteniéndose dicha cotización a 31 de diciembre de 2021 y cumplen con los requisitos de la Ley 11/2009.
4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos los beneficios generados 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 que es 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 2021, 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.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido por la nueva normativa (véase Nota 2.7).

## 2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 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 2020, así como la distribución del resultado del ejercicio 2020 destinando 256.435 euros a dotar la "Reserva legal" y 2.307.914 euros a dividendos, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 1 de julio de 2021.

Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. es la sociedad cabecera de un conjunto de sociedades que forman un Grupo. La sociedad que lo integra es, además de la propia Sociedad, Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., realizando entre sí transacciones y operaciones en el curso ordinario de su actividad. Hasta el ejercicio anterior formaba parte del Grupo también la Sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. que ha sido disuelta en 2021.

A 31 de diciembre de 2021, no se han preparado cuentas anuales consolidadas, al no estar la Sociedad Dominante obligada a ello por razón de tamaño.

No obstante lo anterior, a continuación se presenta una estimación de las principales magnitudes no auditadas consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 de acuerdo a las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas (NOFCAC) presentada por la Dirección de la Sociedad.

Euros	2021	2020
Total activo	26.475.345	57.227.457
Patrimonio neto:	17.410.436	23.676.602
De la Sociedad Dominante	7.538.844	15.056.592
De los accionistas minoritarios	9.871.592	8.620.010
Importe neto de la cifra de negocios:	634.143	1.479.788
Resultado del ejercicio:	3.012.477	3.925.630
De la Sociedad Dominante	1.807.495	2.355.378
De los accionistas minoritarios	1.204.982	1.570.252

### **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 al 31 de diciembre de 2021. 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 del valor razonable 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 2020 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2021 y 2020 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, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

### **2.7 Cambios en criterios contables**

Con fecha 12 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021 por el que se modifica el Plan General Contable de aplicación a la Sociedad. Las principales modificaciones se refieren a las normas de valoración de instrumentos financieros.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad ha decidido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen a 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración sin embargo los valores en libros han sido ajustados a los nuevos criterios de presentación.

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios.

### Activos financieros

Carteras	Euros				
	Valor en libros Estados Financieros 01.01.2021	Clasificación según nuevos criterios a 01.01.2021			
		Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	<b>17.816.992</b>	<b>338.857</b>	-	-	<b>17.478.135</b>
-Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	17.478.135	-	-	-	17.478.135
-Deudores varios	338.857	338.857	-	-	-
<b>Total clasificación y valoración s/ EF 01.01.2021</b>	<b>17.816.992</b>				

<b>Total clasificación s/ nuevos criterios 01.01.2021</b>	<b>338.857</b>	-	-	<b>17.478.135</b>
<b>Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 01.01.2021</b>	-	-	-	-
<b>Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 01.01.2021</b>	<b>338.857</b>	-	-	<b>17.478.135</b>

### Pasivos financieros

Carteras	Euros				
	Valor en libros Estados Financieros 01.01.2021	Clasificación según nuevos criterios a 01.01.2021			
		Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	<b>6.958.327</b>	<b>6.958.327</b>	-	-	-
-Deudas a largo plazo	2.178.342	2.178.342	-	-	-
-Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo y corto plazo	4.768.991	4.768.991	-	-	-
-Acreedores por prestación de servicios	10.994	10.994	-	-	-
<b>Total clasificación y valoración s/ EF 01.01.2021</b>	<b>6.958.327</b>				

<b>Total clasificación s/ nuevos criterios 01.01.2021</b>	<b>6.958.327</b>	-	-	-
<b>Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 01.01.2021</b>	-	-	-	-
<b>Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 01.01.2021</b>	<b>6.958.327</b>	-	-	-

Dado que no ha resultado ninguna diferencia de valoración en los activos y pasivos financieros, no se ha registrado importe alguno en una cuenta de reservas, como consecuencia de la primera aplicación esta norma.

Por su parte, el Real Decreto-Ley 1/2021 ha supuesto la modificación de la norma de registro y valoración para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios. En la Nota 4.8 se detallan los criterios de registro y valoración aplicados por la Sociedad.

La Sociedad ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tiene un efecto significativo sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2021.

### 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 2020.



## 2.9 Información de los impactos derivados del COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, motivó que dicho brote vírico fuera calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, lo que conllevó a que determinadas actividades comerciales y de hostelería fueran calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y que el resto fueran calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Posteriormente, con fecha 3 de noviembre de 2020, se declaró un nuevo Estado de Alarma, que duró hasta el 9 de mayo de 2021, y que supuso determinadas restricciones a nivel regional si bien las mismas no han sido tan severas como las del primer Estado de Alarma.

Adicionalmente, en diciembre de 2020, la Unión Europea aprobó la comercialización de las primeras vacunas para hacer frente al virus, iniciándose el proceso de vacunación que ha continuado durante el ejercicio 2021 con efectos positivos sobre la incidencia registrada.

En este sentido, los administradores de la Sociedad han continuado realizando una evaluación de los efectos que la crisis sanitaria y económica de la pandemia originada por la COVID-19 ha tenido y pudiera seguir teniendo, entre los que destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones:** la principal fuente de ingresos de la Sociedad son los dividendos que recibe de su participada. Durante el ejercicio 2020 en respuesta a la pandemia derivada del COVID-19, la Sociedad realizó una negociación individualizada con aquellos inquilinos que estaban afectados por el cierre forzoso de sus negocios habiéndose reducido los ingresos correspondientes al periodo durante el cual han sufrido cierres forzosos de actividad, así como durante las restricciones establecidas en cuanto a limitaciones de aforo y horarios.

Sin embargo, durante el ejercicio 2021 no ha sido necesario aplicarlas, dado que los inquilinos de la sociedad participada han podido operar con normalidad. En los casos de los locales que no cuentan con inquilino, la sociedad y su participada están gestionando medidas para mejorar el acondicionamiento de los locales con el objetivo de contratar su alquiler con inquilinos de reputada solvencia.

Adicionalmente a lo anterior, durante el ejercicio 2021, la sociedad participada ha ido cumpliendo con el calendario previsto de desinversión de activos y ha vendido dos activos con plusvalía que son las siguientes:

- los locales comerciales de Paseo Ruzafa, el 15 de junio de 2021.
- el local comercial de Bergara 14, el 23 de junio de 2021.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes, fundamentalmente a saldos con administraciones públicas, saldos con empresas del Grupo (fundamentalmente dividendos) y tesorería, los administradores han concluido que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando la experiencia histórica con dichas entidades, la cual permiten estimar que durante la vida esperada de estos activos financieros su riesgo de crédito se mantendrá estable.

- **Riesgo de valoración de los activos:** durante el año 2021, las valoraciones de las inversiones inmobiliarias se mantienen en línea con el ejercicio anterior. En este sentido, los expertos independientes han determinado que el entorno de incertidumbre en el que se realizaron las valoraciones del ejercicio anterior con motivo de los efectos del COVID-19 se ha disipado, y por ello no han emitido sus informes de valoración bajo la base de "incertidumbre material de valoración" (de acuerdo con VPS3 y VPGA 10 del Manual de Valoración emitido por RICS) que incorporan en sus informes por el entorno de extraordinaria incertidumbre en el que se encontraban (Nota 6).

- **Riesgo de liquidez:** la Sociedad no mantiene deuda financiera, y las cuentas a pagar comerciales son reducidas. En cuanto a la deuda financiera que mantiene con empresas asociadas, los vencimientos a corto plazo están cubiertos con los flujos de caja previstos para los próximos doce meses.

Adicionalmente, ante un eventual descenso de los ingresos por arrendamientos, que pudiera impactar en el cumplimiento de los ratios financieros de la sociedad participada (covenants), los Administradores consideran que se podrían articular las medidas necesarias para su subsanación, o en su caso, obtener de las entidades financieras dispensa de su cumplimiento.

- **Riesgo de continuidad (“empresa en funcionamiento”):** teniendo en cuenta todos los factores anteriormente mencionados, los Administradores consideran que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento considerada en las presentes cuentas anuales sigue siendo válida.

### 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
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3.272.280</b>
A reservas voluntarias	(501.704)
A dividendos	3.773.984

Como consecuencia de no cumplir con el resultado contable estimado, de acuerdo con el artículo 28.5 de la Resolución 5 de marzo de 2019 del ICAC, la Sociedad ha procedido a distribuir la diferencia entre el resultado contable del ejercicio y el dividendo a cuenta aprobado contra reservas voluntarias.

De la cifra destinada a dividendos, han sido distribuidas cantidades a cuenta por un importe total de 3.773.984 euros contabilizados en el epígrafe “Dividendo a cuenta” del patrimonio neto del balance adjunto.

El estado contable provisional formulado por los Administradores de la Sociedad el 16 de julio de 2021, 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 16.07.2021	3.831.111
<b>Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2021</b>	
Dividendo a cuenta distribuidos	3.773.984
Previsión de tesorería a 16.07.21	6.330.703
Tesorería disponible tras pago dividendo	2.556.719

Los dividendos distribuidos por la Sociedad en los últimos 5 ejercicios se encuentran detallados en el Anexo adjunto a 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 2021 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 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **4.1 Activos intangibles**

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

###### **I. Aplicaciones informáticas:**

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

##### **4.2 Arrendamientos**

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

###### **Arrendamiento operativo**

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

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

##### **4.3 Activos financieros**

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

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

#### **4.4 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.

#### **4.5 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 resultados.

#### **4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

#### **4.7 Impuesto sobre beneficios**

##### **Régimen general**

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre 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 27 de septiembre de 2013, y con efectos a partir del 1 de enero de 2013 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán, 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.

#### **4.8 Ingresos y gastos**

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

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo 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.

#### **4.9 Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

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.

#### 4.10 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.

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

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

#### 4.12 Transacciones con partes vinculadas

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

#### 4.13 Estado de flujos de efectivo

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

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

### 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este epígrafe del balance durante el ejercicio 2021 y durante el ejercicio 2020 ha sido el siguiente (en euros):

	Saldo a 31.12.2020	Adiciones o dotaciones	Saldo a 31.12.2021
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones informáticas	4.000	-	4.000
<b>Amortizaciones:</b>			
Aplicaciones informáticas	(3.641)	(359)	(4.000)
<b>Valor neto</b>	<b>359</b>	<b>(359)</b>	<b>-</b>





## 6. INVERSIONES FINANCIERAS

### 6.1 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):

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>		
Coste		
<i>Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.</i>	10.015.806	10.015.806
<i>Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L.</i>	-	7.462.329
<b>Total</b>	<b>10.015.806</b>	<b>17.478.135</b>

La Sociedad participa a 31 de diciembre de 2021 en la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L en el 60% de su capital.

Con fecha 20 de diciembre de 2021 la Junta General Extraordinaria 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 60% de su capital (60% de su capital durante el ejercicio 2020).

Por su parte, en el proceso de inversión del 60% en la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L., la Sociedad acordó una cuenta en participación del 40% de la inversión adquirida con la sociedad Domus Capital. A 31 de diciembre de 2021 y tras la liquidación de la sociedad participada, la cuenta en participación con Domus Capital no se ha liquidado por completo (véase Nota 8.1).

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

#### Ejercicio 2021

Denominación / Domicilio / Actividad	%		Euros							
	Directo	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros			Dividendos recibidos
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable	
Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (*)	60%	17.905.000	2.829.439	(4.000.000)	3.662.489	20.396.928	10.015.806	-	10.015.806	2.731.199
Corpfin Capital Prime Retail Assets II, SOCIMI, S.L. (**)	60%	274.242	443.233	(11.849.294)	11.849.294	717.474	-	-	-	8.222.928
<b>Total</b>		<b>18.179.242</b>	<b>3.272.672</b>	<b>(15.849.294)</b>	<b>15.511.783</b>	<b>21.114.402</b>	<b>10.015.806</b>		<b>10.015.806</b>	<b>10.954.127</b>

(\*) Datos en proceso de auditoría

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



#### *Análisis del valor recuperable-*

Los Administradores evalúan periódicamente el valor recuperable de las inversiones mantenidas, en base a los fondos propios de las mismas corregidos por las plusvalías tácitas existentes sobre los activos propiedad de las sociedades participadas, de acuerdo a las valoraciones de expertos externos independientes. Dichas valoraciones son obtenidas anualmente. A 31 de diciembre de 2021, los Administradores, sobre las últimas valoraciones disponibles y considerando los valores contemplados en los compromisos firmes de venta acordados por la sociedad participada, han concluido que el valor recuperable de la participación mantenida es superior al valor contable.

#### *Dividendos recibidos-*

##### Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.:

La Junta General de Socios de la sociedad participada "Corpfín 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 ha ascendido a 551.999 euros en total, correspondiendo a Coprfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. 331.199 euros (60%). Dicho dividendo complementario se ha registrado en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios – Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 y ha sido cobrado el 1 de julio de 2021 (Nota 11.1).

Adicionalmente, el 30 de junio, la Junta de Socios de la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. ha acordado el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 4.000.000 euros, de los que corresponden a Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. 2.400.000 euros (60%). Dicho dividendo fue cobrado el 16 de julio de 2021 (Nota 11.1).

Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. mantiene en propiedad diversos activos inmobiliarios en alquiler, sobre los que en el ejercicio 2018 acordó una serie de opciones de desinversión y venta. Durante el ejercicio 2021, dicha sociedad participada ha formalizado 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 ha ascendido a 21.498.550 euros, obteniendo la sociedad participada un beneficio en la misma de 4.798.026 euros.

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

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ostenta el 60% de las participaciones sociales de Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.

La participación que tiene la Sociedad en Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. está constituida como garantía de la financiación, dispuesta por esta, por importe pendiente a 31 de diciembre de 2021 de 3.119 miles de euros, que tiene la sociedad participada con una entidad financiera, siendo adicionalmente garante solidario de la citada financiación las sociedades accionistas Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail III 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 contaban ya distribuidos como dividendo a cuenta del ejercicio 2020, por lo que el dividendo complementario a repartir asciende a 1.737.844 euros en total, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. un importe de 1.042.706 euros (60%). Dicho dividendo se ha registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 y ha sido cobrado el 1 de julio de 2021 (Nota 11.1).

Adicionalmente, durante el mes de diciembre de 2021, la Junta de Socios de la Sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. ha aprobado 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 II SOCIMI, S.A. un importe de 7.180.222 euros (60%). Dicho dividendo ha sido abonado con cargo a la cuenta por pagar que la Sociedad mantenía con su filial por el mismo importe. Por su parte, este dividendo ha sido registrado como un menor valor de la participación de la Sociedad por importe de 7.031.845 euros y un ingreso por dividendo por importe de 148.377 euros.

	<b>Instrumentos de Patrimonio (en euros)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>7.462.329</b>
Menor valor de la participación	(7.031.845)
<b>Saldo a 15 de diciembre de 2021</b>	<b>430.484</b>

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 60% 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 II SOCIMI, S.A. un importe de 430.484 euros (60%). Dicha cuota de liquidación se ha registrado, tal y como se muestra en el cuadro resumen siguiente (en euros)

<b>Deudas y bienes dinerarios</b>	<b>Acuerdo</b>	<b>Importe</b>
Activo por impuesto corriente	Absorción de los derechos de crédito frente a la Administración Pública que mantenía la Sociedad participada.	104.425
Otros créditos con la Administración Pública	Absorción de los derechos de crédito frente a la Administración Pública que mantenía la Sociedad participada.	318.522
Instrumentos de patrimonio	Menor valor de la participación.	(430.484)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Absorción de la tesorería.	7.537

La información más significativa del ejercicio 2020 relacionada con las empresas del Grupo es la siguiente:

Ejercicio 2020

Denominación / Domicilio / Actividad	Euros									
	% Directo	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Dividendos recibidos	Valor en Libros		
								Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.	60%	17.905.000	2.530.842	(2.135.375)	2.985.971	21.286.438	2.128.295	10.015.806	-	10.015.806
Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L.	60%	274.242	-	(1.608.141)	3.357.136	2.573.060	1.037.785	7.462.329	-	7.462.329
<b>Total</b>		<b>18.179.242</b>	<b>2.530.842</b>	<b>(3.743.516)</b>	<b>6.343.107</b>	<b>23.859.498</b>	<b>3.166.080</b>	<b>17.478.135</b>		<b>17.478.135</b>

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 12 de junio de 2020, aprobó la distribución de un dividendo por importe de 7.711.783 euros, de los cuales, 6.300.000 euros se encontraban ya distribuidos como dividendo a cuenta a 31 de diciembre de 2019, por lo que el dividendo complementario repartido en el ejercicio 2020 ha ascendido a 1.411.783 euros en total, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. 847.070 euros (60%). 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 2020 y fue cobrado el 8 de julio de 2020 (Nota 11.1).

Adicionalmente, el 21 de julio de 2020, 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 2020 por importe de 2.135.375 euros, de los que corresponden a Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. 1.281.225 euros (60%). Dicho dividendo fue cobrado el 22 de julio de 2020 (Nota 11.1).

Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. mantiene en propiedad diversos activos inmobiliarios en alquiler, sobre los que en el ejercicio 2018 acordó una serie de opciones de desinversión y venta. Durante el ejercicio 2020, dicha sociedad participada formalizó en mayo y junio de 2020 dos ventas bajo escritura pública, sobre los siguientes inmuebles:

- Local comercial situado en la Calle Ayala, 44 (Madrid), vendido el 15 de mayo de 2020.
- Local comercial situado en la Calle Alcalá, 18 (Madrid), vendido el 25 de junio de 2020.

Esta venta está relacionada con la operación del 19 de junio de 2018, por la que se firmaron una serie de opciones de venta sobre un total de 12 inmuebles.

El importe total de la compraventa ascendió a 11.552.231 euros, obteniendo la sociedad participada un beneficio en la misma de 5.204.624 euros en el ejercicio 2020.

Adicionalmente a la operación anterior, Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. vendió diez plazas de garaje del inmueble de su propiedad situado en Calle Getaria, 9 (San Sebastián). El importe de la compraventa ascendió a 972.067 euros, y generó un beneficio de 420.035 euros.

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

La Junta General de Socios de la sociedad participada "Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L.", en su reunión de 12 de junio de 2020, aprobó la distribución de un dividendo por importe de 121.499 euros, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. 72.899 euros (60%). Dicho dividendo se registró en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 y fue cobrado el 8 de julio de 2020 (véase Nota 11.1).

Adicionalmente, el 21 de julio de 2020, la Junta de Socios de la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. acordó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 1.608.141 euros, de los que corresponden a Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. 964.885 euros (60%). Dicho dividendo fue cobrado el 23 de julio de 2020 (véase Nota 11.1).

Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. mantenía en propiedad un activo inmobiliario en alquiler, situado en Gran Vía, 55, sobre el que en el ejercicio 2018 acordó una opción de ejecución de desinversión y venta. Durante el ejercicio 2020, la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. llevó a cabo una operación de desinversión inmobiliaria del local comercial situado en la Calle Bravo Murillo, 109 (Madrid). Dicha opción de venta se ejecutó con fecha 25 de junio de 2020, formalizándose bajo escritura pública. El importe de compraventa de dicho local ascendió a 4.320.000 euros, obteniendo la sociedad participada un beneficio de 3.758 miles de euros, aproximadamente.

## **7. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS**

A 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad asciende a 5.093.888 euros (9.751.157 euros a 31 de diciembre de 2020) y está representado por 14.553.965 acciones de 0,35 euros de valor nominal cada una (14.553.965 acciones de 0,67 euros de valor nominal a 31 de diciembre de 2020), cada una de ellas totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Con fecha 15 de septiembre de 2021, en virtud de lo acordado en el Consejo de Administración el 16 de julio de 2021, la Sociedad realizó una reducción de capital por importe de 4.657.269 euros, correspondiente a 14.553.965 acciones de 0,32 euros de valor nominal cada una. De este modo, se ha reducido el valor nominal de cada una de las acciones de la Sociedad representativas hasta el valor nominal de 0,35 euros por acción.

Del total de los accionistas, sólo Finmaser Diversificación, S.L. posee un porcentaje igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, con un 44,61%.

Las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth desde el día 23 de septiembre de 2015. A 31 de diciembre de 2021, el valor de cotización es de 0,50 euros por acción (0,59 euros a 31 de diciembre de 2020).

### **7.1 Reserva legal**

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

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

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la reserva legal de la Sociedad se encuentra totalmente constituida, ascendiendo el importe de ésta a 1.275.212 euros a 31 de diciembre de 2021 (1.370.547 euros a 31 de diciembre de 2020).

Con fecha 15 de septiembre de 2021, en virtud de lo acordado en el Consejo de Administración el 16 de julio de 2021, la Sociedad realizó una reducción de la reserva legal por importe de 351.770 euros.

A 31 de diciembre de 2021 el saldo de "Otras reservas" que asciende a 11.300 euros negativos (10.785 euros negativos a 31 de diciembre de 2020) corresponde fundamentalmente a gastos de notaría asociados a la constitución y las ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad.

## 7.2 Acciones propias

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

### Ejercicio 2021

	Nº Acciones	Euros
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>183.255</b>	<b>221.492</b>
Adquisiciones	2.000	1.360
Ventas	(185.255)	(112.733)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>-</b>	<b>110.119</b>

### Ejercicio 2020

	Nº Acciones	Euros
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>159.320</b>	<b>203.356</b>
Adquisiciones	25.935	19.326
Ventas	(2.000)	(1.190)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>183.255</b>	<b>221.492</b>

El coste medio de la autocartera a cierre del ejercicio 2021 es de 1,32 euros/acción.

## 7.3 Dividendos a cuenta

Con fecha 16 de julio de 2021 la Junta de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 3.773.984 euros que ha sido pagado con fecha 23 de julio de 2021.

## 8. PASIVOS FINANCIEROS

### 8.1 Deudas a largo plazo

#### Cuenta en participación

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

	Euros
<b>Saldo a 31.12.2019</b>	<b>1.763.228</b>
Adiciones	415.114
<b>Saldo a 31.12.2020</b>	<b>2.178.342</b>
Adiciones	417.083
Bajas	(2.556.995)
<b>Saldo a 31.12.2021</b>	<b>38.430</b>

En el ejercicio 2017, Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. (la Sociedad), junto con Corpfín Capital Prime Retail III 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 Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. Dicho contrato, con duración de 5 años prorrogable anualmente hasta un máximo de 5 años más, establece una inversión inicial total por el partícipe de 3.040.000 euros, de los cuales 1.824.000 euros fueron recibidos por Corpfín Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A., que actúa como socio gestor de esta cuenta de participación con un porcentaje máximo del 60% sobre la participación mantenida (el coinversor actúan con un porcentaje máximo del 40%).

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 Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. por valor de 1.037.784 euros, de los cuales a Domus Capital, S.L. le corresponden 415.114 euro, 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 336.919 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 ejercicio anteriores para restablecer equilibrio patrimonial de la sociedad filial Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L.

Posteriormente, el 23 de junio de 2021, se procedió a realizar un pago de 2.220.000 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 2.178.342 euros. Con motivo de dicho pago se liquidó el importe de 1.836.000 euros de principal y 321.410 euros de la actualización de la misma, es decir, 2.157.410 euros en total, motivo por el que el exceso por importe de 62.590 euros se ha considerado un anticipo, hasta la efectiva liquidación y cálculo del importe final de la citada cuenta de participación. Dicho anticipo, ha sido registrado, al igual que en el ejercicio anterior, en el epígrafe de "Deudores varios" del balance de situación adjunto.

Asimismo, durante el ejercicio 2021 se ha procedido a la actualización de la cuenta en participación, con motivo del reparto de dividendos realizado en el ejercicio por parte de la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. por valor 1.042.488 euros, de los cuales a Domus Capital, S.L. le corresponden 417.083, es decir, un importe equivalente al 40% de los dividendos recibidos por la Sociedad.

Por último, a 31 de diciembre de 2021 se ha procedido 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 38.430 euros.

## **8.2 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.



	<b>Días</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Periodo medio de pago a proveedores	6	18
Ratio de operaciones pagadas	10	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	6	22
<b>Euros</b>		
Total pagos realizados	112.081	110.250
Total pagos pendientes	38.342	6.278

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.

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

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

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

## **9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

### **9.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente (en euros):

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Saldos deudores:</b>		
Hacienda Pública deudora por IVA	386.099	50.167
Activo por impuesto corriente	104.425	-
<b>Total</b>	<b>490.524</b>	<b>50.167</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
Hacienda Pública acreedora retenciones	50.860	4.327
<b>Total</b>	<b>50.860</b>	<b>4.327</b>



## 9.2 Cálculo del 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	
	31.12.2021	31.12.2020
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>3.272.280</b>	<b>2.564.349</b>
(+/-) Diferencias permanentes	-	-
(+/-) Diferencias temporarias	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>3.272.280</b>	<b>2.564.349</b>
Cuota íntegra: 0%	-	-
<b>Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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.

## 9.3 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 2021 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.

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

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

- A 31 de diciembre de 2021, existen reservas procedentes de ejercicios anteriores por importe de 1.263.912 euros (1.359.762 euros a 31 de diciembre de 2020).
- A 31 de diciembre de 2021 se han distribuido dividendos con cargo a reservas por importe de 501.704 euros.
- A 31 de diciembre de 2021 se han distribuido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe total de 3.773.984 euros.
- Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha generado beneficio de 3.272.280 euros, susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos (véase Nota 3). A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad obtuvo un beneficio de 2.564.349 euros, de los cuales, el 90% (2.307.914 euros) han sido repartidos como dividendos.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs. La fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades

de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la Nota 6 y en el Anexo.

## 11. INGRESOS Y GASTOS

### 11.1 Importe neto de la cifra de negocios

El saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de los ejercicios 2021 y 2020 presenta la siguiente composición (en euros):

	2021	2020
Dividendos recibidos (Nota 6.1)	3.922.283	3.166.080
Prestación de servicios (Nota 12)	12.000	12.000
<b>Total</b>	<b>3.934.283</b>	<b>3.178.080</b>

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, dentro del importe neto de la cifra de negocios.

### 11.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

	2021	2020
Servicios de profesionales independientes	85.267	84.901
Servicios bancarios	5.585	2.565
Primas de seguros	24.115	7.865
Otros gastos	24.507	4.344
Tributos	667	779
<b>Total</b>	<b>140.141</b>	<b>100.454</b>

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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	
	2021	2020
Servicios de auditoría	19.800	18.000
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>19.800</b>	<b>18.000</b>

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

## 12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2021 y el ejercicio 2020 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

### Ejercicio 2021

	Euros				
	Saldos		Transacciones		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Dividendos recibidos (Nota 11.1)	Servicios prestados	Gastos financieros
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS SOCIMI, S.L.	4.946.000	115.125	2.731.199	12.000	48.315
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS II, S.L.	-	-	1.191.084	-	55.827
<b>Total</b>	<b>4.946.000</b>	<b>115.125</b>	<b>3.922.283</b>	<b>12.000</b>	<b>104.142</b>

### Ejercicio 2020

	Euros				
	Saldos		Transacciones		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Dividendos recibidos (Nota 11.1)	Servicios prestados	Gastos financieros
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS SOCIMI, S.L.	1.527.000	83.571	2.128.295	12.000	37.049
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS II, S.L.	3.068.000	90.420	1.037.785	-	59.854
<b>Total</b>	<b>4.595.000</b>	<b>173.991</b>	<b>3.166.080</b>	<b>12.000</b>	<b>96.903</b>

A 31 de diciembre de 2021, el epígrafe "Deudas a largo 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 de 2023.

Con fecha 15 de diciembre de 2021, la Junta de Socios de la Sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L. acordó el reparto de un dividendo por importe de 11.967.033 euros en total, correspondiendo a Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. un importe de 7.180.222 euros (60%). Dicho dividendo ha sido abonado con cargo a la cuenta por pagar que la Sociedad mantenía con su filial por el mismo importe (véase Nota 6.1).

De este modo, a 31 de diciembre de 2021 las cuentas pendientes de pago, que la Sociedad mantenía con Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L., han quedado liquidadas.

A fecha 31 de diciembre de 2021, estos préstamos han devengado intereses por importe de 104.142 euros (96.903 euros a 31 de diciembre de 2020), registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con empresas del Grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### **Acuerdo de gestión e inversión**

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

Con fecha 15 de junio de 2015 todas las partes anteriormente mencionadas firmaron una adenda al acuerdo de accionistas y de gestión, en el que se lleva a cabo una novación modificativa de los acuerdos al objeto de regular la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en el ejercicio 2015 en contraprestación al asesoramiento prestado en las operaciones de inversión, gestión y desinversión de los dos locales vendidos por 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 en 2021 y 2020 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. registran, a 31 de diciembre de 2021, un gasto por importe de 255.036 euros, (389.064 euros en el ejercicio 2020).

**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 Corpfín 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, Corpfín 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 Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. ascendieron a 8.052.164 euros. El gasto registrado por este concepto por Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. a 31 de diciembre de 2017 ascendió a 182.977 euros.

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

En este sentido, el 21 de septiembre de 2018 se firmó una nueva adenda al contrato de gestión donde se indica que debido a la firma por Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. de las opciones de compra sobre determinados inmuebles (véase Nota 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 Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. cerradas en el ejercicio inmediatamente anterior, hasta que se alcance un importe igual al 20% de los beneficios globales.

En caso de haber realizado el último pago parcial de la comisión de éxito a la sociedad gestora sin reembolsar a los socios los Compromisos Totales de Inversión desembolsados y el Retorno preferente, la sociedad gestora tendrá la obligación de reintegrar a los socios, a la mayor brevedad, los importes necesarios para que dichos reembolsos puedan realizarse en los términos previstos en el acuerdo.

A 31 de diciembre de 2018, el importe de los beneficios globales acumulados de Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. ascendieron a 25.059.872 euros. El gasto registrado por este concepto por Corpfín 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 Corpfín 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 Corpfín 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 considera altamente probable la generación de la comisión de éxito en el ejercicio 2021 con la venta del activo de Gran Vía, 55 (Nota 15), 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 han sido 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. ascienden a 43.297.011 euros. El gasto registrado por este concepto por la sociedad filial durante el ejercicio 2021 ha ascendido a 327.189 euros. Estos saldos por valor de 327.189 euros han sido pagados el 22 de julio de 2021 a la sociedad gestora.

### **12.1 Retribuciones a los consejeros y a la Alta Dirección**

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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 2021 y 2020 una prima de 21.130 euros en el ejercicio 2021. 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 2021. No ha percibido retribución alguna por ellas.

### **12.2 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 2021 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.

## **13. 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.

## **14. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO**

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

### **a) Riesgo de crédito**

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

#### **b) Riesgo de liquidez**

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

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 pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contradicción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad tiene únicamente deuda con sus sociedades participadas, por lo que se estima que no se produzcan tensiones de liquidez a corto plazo.

#### **c) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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 2021 y 2020, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

#### **e) Riesgo fiscal**

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

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que a 31 de diciembre de 2021 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se cumplen todas las obligaciones derivadas del régimen especial SOCIMI.

#### **f) Riesgo de mercado**

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

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 pandemia de COVID-19 podría afectar al valor de los activos inmobiliarios y, por tanto, de forma indirecta al valor recuperable de sus participadas. No obstante, los Administradores consideran que esta situación no llegaría a impactar el valor contable de sus participadas dado el elevado importe de las plusvalías tácitas implícitas en dichos activos.

#### **g) Riesgo medioambiental**

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, alineadas con los ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible) de Naciones Unidas.

En este sentido, la Sociedad a través del Consejo de Administración lleva a cabo la toma de decisiones en materia medioambientales, de sostenibilidad y cambio climático.

Finalmente, la Sociedad, está avanzando en el desarrollo de actuaciones que mejoren la sostenibilidad y gestión medioambiental de los inmuebles, principalmente, en materia de ahorro energético, energías limpias y compras sostenibles.

#### **15. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 8 de marzo de 2022 Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. ha formalizado la venta bajo escritura pública la venta de los locales comerciales situados 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.

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.



**Anexo**

**Información relativa a la Sociedad Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A.**

Descripción	31.12.2021
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li><input type="checkbox"/> Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li><input type="checkbox"/> Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%</li> <li><input type="checkbox"/> Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	<b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bº del 2016 aplicado a reservas: 37.134 euros.</li> <li>• Bº del 2017 aplicado a reservas: 216.750 euros</li> <li>• Bº del 2018 aplicado a reservas: 685.447 euros</li> <li>• Bº del 2019 aplicado a reservas: 431.216 euros</li> <li>• Bº del 2020 aplicado a reservas: 256.435 euros</li> </ul>
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li><input type="checkbox"/> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li><input type="checkbox"/> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%</li> <li><input type="checkbox"/> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	<b>Dividendos distribuidos por la Sociedad:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución de dividendos del 2016: 334.206 euros.</li> <li>• Distribución de dividendos del 2017: 1.950.753 euros.</li> <li>• Distribución de dividendos a cuenta del 2018: 6.060.000 euros.</li> <li>• Distribución de dividendos complementarios del 2019: 109.020 euros.</li> <li>• Distribución de dividendos a cuenta 2019: 3.792.999 euros.</li> <li>• Distribución de dividendo complementario del 2019: 87.942 euros.</li> <li>• Distribución de dividendos a cuenta 2020: 2.100.000 euros.</li> <li>• Distribución de dividendos a cuenta 2021: 3.773.984 euros.</li> </ul>
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li><input type="checkbox"/> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li><input type="checkbox"/> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 15%</li> <li><input type="checkbox"/> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	<b>Dividendos distribuidos por la Sociedad:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución de dividendos con cargo a reservas del 2021: 501.704 euros.</li> </ul>
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos del 2016: 29 de junio de 2017</li> <li>• Dividendos del 2017: 11 de mayo de 2018</li> <li>• Dividendos a cuenta del 2018: 17 de julio de</li> </ul>

Descripción	31.12.2021														
	2018 y 19 de diciembre de 2018 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendo ordinario de 2018 y dividendo a cuenta de 2019: 20 de junio de 2019.</li> <li>• Dividendo ordinario de 2019: 15 de junio de 2020.</li> <li>• Dividendo a cuenta de 2020: 28 de julio de 2020.</li> <li>• Dividendo a cuenta de 2021: 16 de julio de 2021.</li> </ul>														
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	-														
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	<b>Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 de mayo de 2014,               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Constitución: 1.800 participaciones.</li> <li>○ Ampliación de capital: 6.111.000 participaciones.</li> </ul> </li> <li>• 30 de diciembre de 2014:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Primera ampliación: 541.366 participaciones.</li> <li>○ Segunda ampliación: 3.533.834 participaciones.</li> </ul> </li> <li>• 28 de julio de 2015:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ampliación de capital: 240.000 participaciones.</li> </ul> </li> <li>• 29 de junio de 2016:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ampliación de capital: 5.115.000 participaciones.</li> </ul> </li> </ul> <b>Capital Prime Retail Assets II, S.L.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 21 de diciembre de 2016:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Adquisición: 21.842 participaciones.</li> </ul> </li> </ul>														
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	<b>Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Importe de la participación: 7.534.192 euros.</li> <li>- Fecha de adquisición de los inmuebles en arrendamiento:</li> </ul> <table border="1" data-bbox="916 1442 1394 1769"> <thead> <tr> <th data-bbox="916 1442 1225 1514">Local Comercial</th> <th data-bbox="1225 1442 1394 1514">Fecha adquisición</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="916 1514 1225 1570"></td> <td data-bbox="1225 1514 1394 1570" style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="916 1570 1225 1608">Arenal, 19</td> <td data-bbox="1225 1570 1394 1608">30/10/2015</td> </tr> <tr> <td data-bbox="916 1608 1225 1646">Princesa, 70</td> <td data-bbox="1225 1608 1394 1646">16/04/2015</td> </tr> <tr> <td data-bbox="916 1646 1225 1684">Bergara, 12</td> <td data-bbox="1225 1646 1394 1684">28/02/2015</td> </tr> <tr> <td data-bbox="916 1684 1225 1722">Goya, 39</td> <td data-bbox="1225 1684 1394 1722">21/12/2016</td> </tr> <tr> <td data-bbox="916 1722 1225 1769">Velázquez, 68 (*)</td> <td data-bbox="1225 1722 1394 1769">05/09/2017</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="842 1769 1203 1809">*Vendido el 8 de marzo de 2022</p>	Local Comercial	Fecha adquisición		/	Arenal, 19	30/10/2015	Princesa, 70	16/04/2015	Bergara, 12	28/02/2015	Goya, 39	21/12/2016	Velázquez, 68 (*)	05/09/2017
Local Comercial	Fecha adquisición														
	/														
Arenal, 19	30/10/2015														
Princesa, 70	16/04/2015														
Bergara, 12	28/02/2015														
Goya, 39	21/12/2016														
Velázquez, 68 (*)	05/09/2017														
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-														



## **CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A.**

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

### **Introducción**

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

### **Situación de la Sociedad**

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

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

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 23 de septiembre de 2015 se produjo la incorporación de la Sociedad al BME Growth (anteriormente MAB).

El 7 de agosto de 2013 la Sociedad, los accionistas de la Sociedad y Corpfin 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 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 resuelto el acuerdo de Accionistas y de Gestión del 7 de agosto de 2013, 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 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 Nota 13 de la Memoria.

### **Evolución de los negocios**

A cierre del ejercicio 2021, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 3.934.283 euros, correspondiente a los dividendos distribuidos en el ejercicio 2020 por las sociedades participadas Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (331.119 euros correspondiente al resultado del ejercicio 2020 y 2.400.000 euros correspondientes al dividendo a cuenta del resultado esperado del ejercicio 2021) y Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. (1.042.706 euros correspondiente al resultado del ejercicio 2020 y 148.377 euros correspondientes al dividendo repartido tras la liquidación de la Sociedad participada con fecha 20 de diciembre de 2021).

Durante el año 2021 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 557.224 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida "Otros gastos de gestión corriente" por la actualización de la cuenta en participación con el Partícipe "Domus Capital".

El resultado de explotación presenta un resultado positivo de 3.376.422 euros.



El resultado financiero presenta un resultado negativo de 104.142 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado positivo de 3.272.280 euros.

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

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 60% 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 2021, la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. presenta un Importe Neto de Cifra de Negocios de 634.143 euros, proveniente de los ingresos por arrendamiento de los locales comerciales de su propiedad. La sociedad participada presenta un resultado antes de impuestos de 3.662.489 euros en el ejercicio 2021, el cual coincide con el resultado neto al cumplir con todos los requisitos SOCIMI y por tanto no tener que hacer frente al pago del impuesto por Sociedades.

### **Cuestiones relativas al medioambiente y personal**

#### **Medio ambiente**

La 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 2021 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 2021 la sociedad no cuenta con ningún empleado. A 31 de diciembre de 2021 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 2021, 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 2022**

En 2022 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 la venta de los locales de

Velázquez 68 en el mes de marzo de 2022, así como de los beneficios obtenidos por las desinversiones previstas durante el ejercicio 2022.

#### **Acciones propias y fondos propios**

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no mantiene en su activo acciones propias valoradas en 110.119 euros según el coste medio a cierre del ejercicio 2021 de 1,32 €/acción.

#### **Información bursátil**

La Sociedad se incorporó al BME Growth el 23 de septiembre de 2015. El precio de salida de la acción fue de 1,6 euros.

El valor de cotización a cierre del ejercicio es de 0,50 euros por acción.

#### **Investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2021.

#### **Hechos posteriores**

Con fecha 8 de marzo de 2022 Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. ha formalizado la venta bajo escritura pública la venta de los locales comerciales situados 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.

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.

#### **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

A 31 de diciembre de 2021, 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 2021 a dichos proveedores se han realizado dentro de los límites legales de aplazamiento. No se considera necesario modificar los procedimientos actuales.

### **Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales**

Dña. Ana Granado Lapuente en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., mediante votación por escrito y sin sesión con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas.

En este sentido, con el fin de aplicar las medidas de prevención y contención frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID 19 contenidas en el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, tanto las cuentas anuales como el informe de gestión adjunto, formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no cuentan con las firmas de los siguientes señores Consejeros al no haberse reunido éstos de forma presencial:

- JAVIER BASAGOITI MIRANDA, Presidente y Consejero Delegado
- D. EJAZ AHMED HASHMI, Consejero
- FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L., Consejero representado por D<sup>a</sup> Begoña Serratosa Lujan
- RUXPIN 99, S.L., Consejero representado por D. Carlos Lavilla
- AS INVERSIONES, S.L., Consejero representado por D<sup>a</sup> Mirta Glesso Cazenave
- MARFECO, S.L., Consejero representado por D. Enrique Martinavarro
- VALDEFINCIAS, S.L., Consejero representado por D. José Manuel García Bejines

Los citados documentos, que están extendidos en 40 páginas, de la 1 a la 40 visadas por mí en señal de identificación.

Madrid, 31 de marzo de 2022



---

Dña. ANA GRANADO LAPUENTE  
Secretaria no Consejero