

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

**Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

**1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

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

El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en la Calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

Con fecha 21 de febrero de 2023 la Junta General de Accionistas de la Sociedad modificó su denominación social de Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. a la actual, Corpfin Capital Prime Retail III, S.A.

***Régimen SOCIMI***

Con fecha 25 de septiembre de 2014 se elevó a público el acuerdo de la Junta General de Accionistas por el que se aprobó 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio. 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 2014.

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

Tras la renuncia del régimen SOCIMI la Sociedad modificó su denominación social sus estatutos, teniendo a 31 de diciembre de 2023 el siguiente 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 entidades, residentes o no en territorio español, que incluyan dentro de su objeto social la actividad de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- c) 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.
- d) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, quedando excluidas aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

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

Madrid, 30 de abril de 2024

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

### **Información Financiera**

- Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 e informe de gestión formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

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

La documentación anterior también se encontrará disponible en la página web de la Sociedad ([www.corpfincapitalprimeretailiiisocimi.com](http://www.corpfincapitalprimeretailiiisocimi.com))

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

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

**CORPFIN CAPITAL  
PRIME RETAIL III, S.A.**  
Cuentas Anuales correspondientes  
al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Corpfin Capital Prime Retail III, S.A. por encargo de los Administradores:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Corpfin Capital Prime Retail III, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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.

## Valoración de la cartera de Inversiones en empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo

### Descripción

La Sociedad mantiene una participación en el capital social de su sociedad participada, cuya actividad al cierre del ejercicio 2023 consiste en la propiedad y arrendamiento de una única inversión inmobiliaria, tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta. Dicha inversión financiera supone el elemento principal de las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023.

La Dirección determina el valor recuperable de la participación como su valor teórico contable más las plusvalías tácitas existentes en los activos inmobiliarios de la participada a cada fecha de cierre. Asimismo, dichas plusvalías tácitas son determinadas a partir de las valoraciones o los compromisos de venta, según sea el caso, de las inversiones inmobiliarias propiedad de la sociedad participada.

La valoración de dicha participación ha sido identificada como un aspecto relevante para nuestra auditoría debido a la importancia de la misma en las cuentas anuales tomadas en su conjunto habiendo determinado su valor recuperable sobre la base del compromiso de venta que la citada sociedad participada mantiene con un tercero, que entre otros supone la aplicación de un grado de juicio sobre el momento final de ejecución del compromiso de venta así como variaciones en los gastos derivados de la compraventa final.

### 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 de la sociedad participada.

En este sentido, derivada de la naturaleza de la sociedad participada que implica que su valor recuperable está estrechamente vinculado a la valoración del activo inmobiliario de su propiedad, adicional a los estados financieros de la misma, hemos obtenido y analizado los cálculos de la Dirección sobre el valor recuperable del activo inmobiliario, realizando una revisión aritmética de los mismos.

Asimismo, hemos revisado el compromiso de venta existente sobre el activo de la sociedad participada, sus características, así como posibles situaciones que puedan suponer desviaciones en las condiciones establecidas entre las partes, analizando los efectos que en su caso podrían derivarse sobre el valor recuperable de la participación.

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

---

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, 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 2023 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.

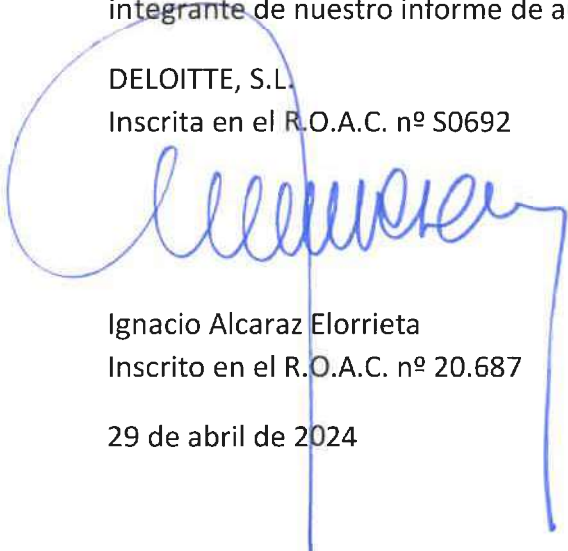
## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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

29 de abril de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 01/24/11573

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

**CORPFIN CAPITAL  
PRIME RETAIL III, S.A.**  
Cuentas Anuales correspondientes  
al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023



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

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Euros)

	31.12.2023	31.12.2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2023	31.12.2022
<b>ACTIVO</b>						
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inversiones en empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo-	4.162.752	7.534.192	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	Nota 6	1.011.449	5.699.947
Instrumentos de patrimonio	4.162.752	7.534.192	Capital	Nota 6.1	776.730	5.048.742
			Reservas	Nota 6.2	555.052	555.052
			(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Nota 3	(24.249)	(55)
			Resultado del ejercicio	Nota 6.3	(296.084)	1.086.565
			Dividendo a cuenta		-	(990.357)
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
			Deudas con empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo	Nota 10	3.168.000	1.853.000
					3.168.000	1.853.000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	210.744	213.815	Otros pasivos financieros	Nota 7.1	194.047	195.060
Clientes empresas del Grupo y vinculadas	41.266	19.792	Deudas con empresas del Grupo y vinculadas a corto plazo	Nota 10	-	26.013
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.211	-	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 7.2	169.440	116.740
Periodificaciones a corto plazo	38.055	19.792	Acreeedores por prestaciones de servicios	Nota 8.1	24.607	52.307
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	11.882	Otras deudas con las Administraciones Públicas		21.619	50.352
					2.988	1.955
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.373.496</b>	<b>7.748.007</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>4.373.496</b>	<b>7.748.007</b>

Las Notas 1 a 13 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2023.

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023**

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>		<b>12.000</b>	<b>1.285.356</b>
Dividendos	Notas 5.1, 9.1 y 10	-	1.273.356
Prestación de servicios		12.000	12.000
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(148.412)</b>	<b>(151.264)</b>
Servicios exteriores	Nota 9.2	(147.685)	(151.264)
Tributos		(727)	-
<b>Otros resultados</b>	Nota 9.3	<b>44.736</b>	<b>(3.995)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros</b>	Nota 5.1	<b>(148.540)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(240.216)</b>	<b>1.130.097</b>
<b>Gastos financieros-</b>		<b>(55.868)</b>	<b>(43.532)</b>
Por deudas con Grupo	Nota 10	(55.868)	(43.532)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(55.868)</b>	<b>(43.532)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(296.084)</b>	<b>1.086.565</b>
Impuesto sobre beneficios	Nota 8.2	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(296.084)</b>	<b>1.086.565</b>

Las Notas 1 a 13 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023.

# CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE DEL EJERCICIO 2023

### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(296.084)	1.086.565
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(296.084)</b>	<b>1.086.565</b>

Las Notas 1 a 13 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de gastos e ingresos reconocidos correspondientes al ejercicio 2023.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
 (Euros)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	5.048.742	1.049.272	(11.327)	(97.853)	2.126.486	(2.513.432)	5.600.888
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	1.086.565	-	1.086.565
<b>Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	(386.946)	-	(2.126.486)	2.513.432	-
- Distribución del resultado	-	-	(62)	2.913	-	-	2.851
- Operaciones con acciones propias (Nota 6.2)	-	-	-	-	-	(990.357)	(990.357)
- Distribución de dividendos (Nota 6.3)	-	-	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	(38.524)	(56.361)	94.885	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	5.048.742	1.009.748	(454.696)	(55)	1.086.565	(990.357)	5.699.947
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	(296.084)	-	(296.084)
<b>Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	-	-	(1.086.565)	990.357	(96.208)
- Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	(24.194)
- Operaciones con acciones propias (Nota 6.2)	-	-	-	(24.194)	-	-	-
- Distribución de dividendos (Nota 6.3)	-	-	-	-	-	-	-
- Reducción de capital (Notas 6 y 6.1)	(4.272.012)	(854.402)	854.402	-	-	-	(4.272.012)
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	776.730	155.346	399.706	(24.249)	(296.084)	-	1.011.449

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integralmente del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2023.

**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2023**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(132.136)</b>	<b>401.165</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(296.084)	1.086.565
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>204.408</b>	<b>(1.229.824)</b>
Gastos financieros	Nota 10	55.868	43.532
Dividendos		-	(1.273.356)
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 5.1	148.540	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(37.292)</b>	<b>63.934</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(21.474)	60.418
- Otros activos corrientes		11.882	1.297
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		(27.700)	2.219
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(3.168)</b>	<b>480.490</b>
- Cobros de dividendos	Nota 5.1	-	488.356
- Pagos por intereses		(3.168)	(7.866)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>3.222.900</b>	<b>-</b>
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>3.222.900</b>	<b>-</b>
- Empresas del Grupo y vinculadas	Nota 5.1	3.222.900	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(3.103.427)</b>	<b>(758.061)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(4.296.206)</b>	<b>2.913</b>
- Reducción de capital	Nota 6	(4.272.012)	-
- Enajenación y compra de instrumentos de patrimonio propio		(24.194)	2.913
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>1.288.987</b>	<b>229.383</b>
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y vinculadas	Nota 10	1.315.000	230.762
- Devolución y amortización de deudas con terceros	Nota 7.1	(26.013)	(1.379)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:</b>		<b>(96.208)</b>	<b>(990.357)</b>
- Dividendos	Nota 6.3	(96.208)	(990.357)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>(12.663)</b>	<b>(356.896)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		182.141	539.037
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		169.478	182.141

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2023.

## **Anexo de nuestro informe de auditoría**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

**Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

**1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

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

El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en la Calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

Con fecha 21 de febrero de 2023 la Junta General de Accionistas de la Sociedad modificó su denominación social de Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. a la actual, Corpfin Capital Prime Retail III, S.A.

***Régimen SOCIMI***

Con fecha 25 de septiembre de 2014 se elevó a público el acuerdo de la Junta General de Accionistas por el que se aprobó 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio. 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 2014.

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

Tras la renuncia del régimen SOCIMI la Sociedad modificó su denominación social sus estatutos, teniendo a 31 de diciembre de 2023 el siguiente 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 entidades, residentes o no en territorio español, que incluyan dentro de su objeto social la actividad de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- c) 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.
- d) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, quedando excluidas aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.



## **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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2023 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 2022, así como el resultado del ejercicio 2022 con una distribución de 1.086.565 euros a dividendos (990.357 euros a dividendo a cuenta y 96.208 euros a dividendo complementario), fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 15 de junio de 2023.

### **2.3 Principios contables no obligatorios**

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

### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2023. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

### **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2023.

Asimismo, tal y como se indica en la Notas 1 y 3 la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión del 21 de febrero de 2023 ha aprobado la renuncia al régimen SOCIMI con efectos el 1 de enero de 2023 pasando a tributar por el régimen general

Por tanto, cualquier interpretación o análisis de las cuentas anuales adjuntas debe hacerse teniendo en cuenta estas circunstancias.

## 2.6 Agrupación de partidas

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

## 2.7 Cambios en criterios contables

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

## 2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

## 2.9 Principio empresa en funcionamiento

Tal y como se indica en las Notas 1,5 y 6 de la memoria adjunta, habida cuenta del proceso de desinversión de los activos, reducción de capital y renuncia del régimen SOCIMI, los Administradores y la Dirección de la Sociedad se encuentran evaluando diferentes alternativas acerca de la actividad que ésta desarrollará en el futuro.

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

## 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación 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>(296.084)</b>
A reservas	-
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(296.084)

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad no han repartido dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2023, si bien los dividendos distribuidos por la Sociedad con cargo a los últimos cuatro ejercicios son los siguientes (en euros):

2022	2021	2020	2019
1.086.565	2.513.432	1.499.143	2.530.041

### 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 2023 la reserva legal está totalmente constituida.

Dada su condición de SOCIMI hasta el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad estaba 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Teniendo en cuenta la renuncia al régimen especial de las SOCIMI aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 21 de febrero de 2023 con efectos 1 de enero de 2023 (véanse Notas 1, 4.6, y 6), dicha obligación no existe durante el ejercicio 2023.

#### **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 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **4.1 Arrendamientos**

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

##### **Arrendamiento operativo**

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

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

##### **4.2 Activos financieros**

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

##### **Clasificación**

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

- a. **Activos financieros a coste amortizado**: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
  - (i) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. **Activos financieros a coste**: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

- (i) Instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

#### Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

#### Valoración posterior

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

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

En este sentido, dada la naturaleza inmobiliaria de la sociedad participada su valor recuperable está estrechamente vinculado a la valoración de los activos inmobiliarios de su propiedad, por lo que para determinar el importe recuperable de dichas inversiones, la Sociedad determina su valor razonable, siendo la mejor estimación de éste el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, al estar éstas soportadas por tasaciones de expertos independientes o compromisos de venta de los activos, según sea el caso.

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. En determinados casos, se usa como valor de referencia el incluido en contratos privados o compromisos futuros de compraventa, según el caso.

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

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

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

### **4.3 Pasivos financieros**

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

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

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

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

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

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

### **4.4 Instrumentos de patrimonio**

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

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

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

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

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

### **4.6 Impuesto sobre beneficios**

#### **Régimen general**

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

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

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

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

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

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

### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 25 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán, con carácter general, a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará, sometida a un gravamen especial en caso de que se de alguna de las dos circunstancias siguientes:

- Del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
- Del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de efectiva distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Con fecha 21 de febrero de 2023 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la renuncia al régimen especial de las SOCIMI con efectos 1 de enero de 2023, momento a partir del cual la Sociedad tributa por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades (véanse Notas 1, 3 y 6).

Cabe destacar que, en virtud del apartado 2 del artículo 12 de la Ley SOCIMI, en el caso de sociedades que estuviesen tributando por el régimen fiscal especial SOCIMI y pasen a tributar por otro régimen distinto, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos al inicio del período impositivo en que la sociedad pase a tributar por otro régimen fiscal distinto, realizada en períodos en que es de aplicación ese otro régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a períodos impositivos en lo que resultó de aplicación el régimen fiscal especial SOCIMI se gravará según lo establecido en la Ley SOCIMI.

El criterio expuesto en el párrafo anterior se aplicará igualmente a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

#### **4.7 Ingresos y gastos**

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

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

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

En este sentido, cuando los dividendos procedan inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la fecha de adquisición hasta el momento en que se acuerde el reparto, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

Por su parte, cualquier reparto de reservas disponibles u otros elementos patrimoniales, se calificará como una operación de "distribución de beneficios" y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el momento de su aprobación, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen.

De acuerdo con el BOICAC 79 dada la actividad de holding realizada por la Sociedad, se clasifican dentro del resultado de explotación todos los ingresos y gastos vinculados con la tenencia de participaciones en empresas vinculadas de acuerdo con su naturaleza. En particular, los dividendos y otros ingresos generados por estas se presentan dentro del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.8 Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

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

#### 4.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

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

#### 4.11 Transacciones con partes vinculadas

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

### 5. INVERSIONES FINANCIERAS

#### 5.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

##### Instrumentos de patrimonio

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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>		
Coste		
<i>Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. (*)</i>	4.162.752	7.534.192
<b>Total</b>	<b>4.162.752</b>	<b>7.534.192</b>

(\*) SOCIMI hasta el 31 de diciembre de 2022

La Sociedad participa a 31 de diciembre de 2023 y 2022 en la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L en el 40% de su capital. La sociedad participada ha enajenado durante el ejercicio 2023 uno de los dos activos inmobiliarios que mantenía en propiedad para su explotación y obtención de rentas situado en la calle Bergara 12 (San Sebastián) por importe de 1.600.000 euros.

Asimismo, con fecha 19 de julio de 2023 la sociedad participada ha formalizado un contrato de venta del local comercial sito en la calle Goya 39 (Madrid) por importe de 5.000.000 euros que los Administradores de la filial esperan escriturar en el segundo semestre de 2024.



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

Ejercicio 2023

Denominación / Domicilio / Actividad	%		Euros							Dividendos recibidos
	Directo	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable	
Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L.	40%	9.847.750	333.949	-	225.181	10.406.880	4.311.292	(148.540)	4.162.752	-
<b>Total</b>		<b>9.847.750</b>	<b>333.949</b>	<b>-</b>	<b>225.181</b>	<b>10.406.880</b>	<b>4.311.292</b>	<b>(148.540)</b>	<b>4.162.752</b>	<b>-</b>

Ejercicio 2022

Denominación / Domicilio / Actividad	%		Euros							Dividendos recibidos
	Directo	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable	
Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.	40%	17.905.000	1.850.402	(3.183.391)	1.666.938	18.238.949	7.534.192	-	7.534.192	1.273.356
<b>Total</b>		<b>17.905.000</b>	<b>1.850.402</b>	<b>(3.183.391)</b>	<b>1.666.938</b>	<b>18.238.949</b>	<b>7.534.192</b>	<b>-</b>	<b>7.534.192</b>	<b>1.273.356</b>

*Movimientos-*

Con fecha 21 de febrero de 2023 la Junta General de Socios de la sociedad participada, Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L., aprobó junto con la renuncia al régimen especial SOCIMI, la reducción de capital social de la misma por importe de 8.057.250 euros, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail III, S.A. 3.222.900 euros (40%). Dicha reducción de capital en la sociedad participada se ha registrado en la Sociedad como menos valor de la participación de su filial en el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo" al considerar los Administradores que corresponde a fondos propios de la participada, no existiendo resultados generados pendientes de repartir.

*Análisis del valor recuperable-*

Adicionalmente, los Administradores evalúan periódicamente el valor recuperable de la inversión mantenida, en base a los fondos propios de la misma corregidos por las plusvalías tácitas existentes sobre los activos propiedad de la sociedad participada, de acuerdo con los compromisos de venta existentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la sociedad participada. A la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas, los Administradores tras el análisis del valor recuperable de dicha inversión, han concluido que el valor recuperable de la participación es ligeramente inferior al valor contable por importe de 148.540 euros, motivo por el cual han registrado a 31 de diciembre de 2023 un deterioro en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

A 31 de diciembre de 2022, tras el análisis del valor recuperable de la inversión mantenida concluyeron que el valor recuperable de la participación era superior al valor contable, motivo por el cual no registraron deterioro alguno.

*Dividendos recibidos-*

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad ostenta el 40% de las participaciones sociales de Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L., acogida al régimen especial SOCIMI hasta el 31 de diciembre de 2022.

Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L.:

Durante el ejercicio 2023 la sociedad participada, Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. no ha repartido dividendos.

Asimismo, la Junta General de Socios de la sociedad participada "Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L.", en su reunión del 15 de junio de 2022, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 2.083.391 euros en total, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail III, S.A. 833.356 euros (40%). Dicho dividendo se registró en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios – Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022, siendo cobrado un importe de 224.357 euros el 20 de junio de 2022, y abonado con cargo a la cuenta por pagar que la Sociedad mantenía con su filial el importe restante por valor de 609.000 euros (véase Nota 9.1).

Adicionalmente, con fecha 21 de julio de 2022 el Consejo de Administración de la sociedad participada "Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L.", aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 800.000 euros en total, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail III, S.A. 320.000 euros (40%). Dicho dividendo fue registrado en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios – Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022, siendo cobrado un importe de 264.000 euros el 2 de agosto de 2022, y abonado con cargo a la cuenta por pagar que la Sociedad mantenía con su filial el importe restante por valor de 56.000 euros (véase Nota 9.1).

Finalmente, la Junta General de Socios de la sociedad participada "Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L.", en su reunión del 28 de diciembre de 2022, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 300.000 euros en total, correspondiendo a Corpfin Capital Prime Retail III, S.A. 120.000 euros (40%). Dicho dividendo fue registrado en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios – Dividendos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022, abonando con cargo a la cuenta por pagar que la Sociedad mantenía con su filial el total del importe (véase Nota 9.1).

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

Con fecha 21 de febrero de 2023, en la reunión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, se aprobó la reducción del capital social hasta el importe de 776.730 euros, quedando éste por debajo del importe mínimo establecido en el artículo 5.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, es decir, reducir el capital social en un importe de 4.272.012 euros. Como resultado, la Sociedad aprobó en el mismo acto la renuncia al régimen fiscal especial SOCIMI con efectos 1 de enero de 2023 (véase Nota 1).

Dicha reducción de capital social se ha llevado a cabo minorando el valor nominal de cada una de las acciones de la Sociedad en un importe por acción de 0,44 euros.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Sociedad asciende a 776.730 euros (5.048.742 euros a 31 de diciembre de 2022), representados por 9.709.120 acciones de 0,08 euros de valor nominal cada una (9.709.120 acciones de 0,52 euros de valor nominal cada una a 31 de diciembre de 2022), todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Del total de los accionistas, solo Los Gaduares, S.L. posee un porcentaje igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, con un 10,57%.

Las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth (anteriormente MAB) desde el día 27 de enero de 2016. A 31 de diciembre de 2023, el valor de cotización es de 0,28 euros por acción (0,37 euros a 31 de diciembre de 2022).

### **6.1 Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

En este sentido, tras la reducción de capital social hasta el importe de 776.730 euros aprobada con fecha 21 de febrero de 2023 por la Junta General de Accionistas descrita en la Nota 6, se aprobó la compensación de las reservas voluntarias negativas de la Sociedad con el excedente de reserva legal por importe de 854.402 euros.

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 la reserva legal de la Sociedad se encuentra totalmente constituida, ascendiendo el importe de ésta a 155.346 euros (1.009.748 euros a 31 de diciembre 2022).

A 31 de diciembre de 2023 el saldo de "Otras reservas" que asciende a 399.706 euros (454.696 euros negativos a 31 de diciembre de 2022) corresponde fundamentalmente con los gastos de notaría asociados a la constitución y ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad.

## 6.2 Acciones propias

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

### Ejercicio 2023

	Nº Acciones	Euros
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>150</b>	<b>55</b>
Adquisiciones	77.588	24.498
Ventas	(1.048)	(304)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>76.690</b>	<b>24.249</b>

### Ejercicio 2022

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

A 31 de diciembre de 2022 la partida "Otros movimientos" del Estado de cambios en el patrimonio neto incluía la correcta clasificación de determinadas reservas por importe de 94.885 euros que fueron clasificadas como "Otras reservas" conforme al número efectivo de acciones propias disponibles.

El precio medio de la autocartera correspondiente al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023 es de 0,32 euros/acción (0,46 euros/acción a 31 de diciembre de 2022).

## 6.3 Dividendos a cuenta

Con fecha 30 de mayo de 2023 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo complementario con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 96.208 euros que fue pagado con fecha 2 de junio de 2023.

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

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

## 7 PASIVOS FINANCIEROS

### 7.1 Deudas a corto plazo

#### Cuenta en participación

Dentro del epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance se registraba principalmente la cuenta en participación que la Sociedad mantenía con Corpfín Capital Prime Retail III, S.A. y "Domus Capital, S.L." (el Partícipe), en virtud del contrato de firmado entre las partes en 2017 para coinvertir en la participación de la sociedad filial actualmente denominada Corpfín Capital Prime Retail Assets II, S.L.

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

A 31 de diciembre de 2022 no se produjo ninguna actualización, si bien los Administradores de la Sociedad esperaban que dicho pago se liquidara en el corto plazo, motivo por el cual se registró en el epígrafe "Deudas a corto plazo". A 31 de diciembre de 2023 se ha liquidado la mencionada cuenta en participación habiendo sido abonados por la Sociedad un importe de 14.116 euros en concepto de devolución de aportaciones y un importe de 11.897 euros en concepto de rentabilidad de la inversión en participación.

### 7.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

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

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	11	12
Ratio de operaciones pagadas	11	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	9	58
Euros		
Total pagos realizados	108.047	159.678
Total pagos pendientes	7.352	14.145

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

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

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

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Volumen monetario	86.216	144.414
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	80%	90%
Número de facturas	48	48
Porcentaje sobre el total de facturas	89%	84%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, que modificó la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días. En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que se están tomando las medidas necesarias para ajustar el periodo medio de pago al plazo máximo legal.

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

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

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente (en euros):

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Saldos deudores:</b>		
Hacienda Pública deudora por IVA	38.055	19.792
<b>Total</b>	<b>38.055</b>	<b>19.792</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
Hacienda Pública acreedora retenciones	2.988	1.955
<b>Total</b>	<b>2.988</b>	<b>1.955</b>

### **8.2 Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal**

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad se encontraba acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Sin embargo, con fecha 21 de febrero de 2023 se aprobó por la Junta General de Accionistas la renuncia al régimen fiscal de las SOCIMI con efectos 1 de enero de 2023, motivo por el cual a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tributa por el régimen general.

El impuesto sobre sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado final, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio 2023 y 2022 y la base imponible de impuesto sobre sociedades es la siguiente (en euros).

	<b>Euros</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(296.084)</b>	<b>1.086.565</b>
(+/-) Diferencias permanentes	148.540	-
(+/-) Diferencias temporarias	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>(147.544)</b>	<b>1.086.565</b>
Cuota íntegra: 0%	-	-
<b>Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b>	-	-

En cuanto a la cuota del impuesto de sociedades, hasta el 31 de diciembre de 2022 era 0% dado que la Sociedad se encontraba acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI, si bien con efectos 1 de enero de 2023 dicha fecha tributa por el régimen general del 25% (véanse Notas 1 y 4.6).

Las diferencias permanentes que existen entre el resultado contable y el resultado fiscal a 31 de diciembre de 2023 se corresponden con la corrección de valor de la participación que la Sociedad mantiene sobre su participada, Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. (véase Nota 5.1).

Debido a las pérdidas obtenidas por la Sociedad durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023, no se ha registrado ningún gasto por impuesto de sociedades. Por su parte, no se han registrado créditos fiscales en tanto en cuanto no existe certeza de que la Sociedad sea capaz de generar beneficios futuros para su compensación.

### 8.3 Otra información

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha generado bases imponibles negativas, si bien no se han registrado créditos fiscales en tanto en cuanto no existe certeza de que la Sociedad sea capaz de generar beneficios futuros para su compensación.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2023 las bases imponibles negativas pendientes de compensar y posteriores a la renuncia del régimen SOCIMI que no se encuentran registradas en el balance son las siguientes (en euros):

Ejercicio de generación	Base imponible negativa	Aplicación	Base imponible negativa pendiente de compensación
2023	147.544	-	147.544

### 8.4 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 2023 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.

### 8.5 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (Ley 11/2009) de la Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2021 se distribuyeron dividendos con cargo a reservas por importe de 386.946 euros negativos que proceden de rentas que fueron gravadas al tipo del cero por ciento.

## 9. INGRESOS Y GASTOS

### 9.1 Importe neto de la cifra de negocios:

El saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de los ejercicios 2023 y 2022 presenta la siguiente composición (en euros):

	2023	2022
Dividendos recibidos (Notas 5.1 y 10)	-	1.273.356
Prestación de servicios (Nota 10)	12.000	12.000
<b>Total</b>	<b>12.000</b>	<b>1.285.356</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, se presentan dentro del importe neto de la cifra de negocios.

### 9.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias en los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

	2023	2022
Servicios de profesionales independientes	113.995	114.871
Primas de seguros	33.527	15.463
Servicios bancarios	143	181
Otros Gastos	20	20.749
Tributos	727	-
<b>Total</b>	<b>148.412</b>	<b>151.264</b>

Durante los ejercicios 2023 y 2022, 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	
	2023	2022
Servicios de auditoría	20.068	20.475
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>20.068</b>	<b>20.475</b>

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

### 9.3 Otros resultados

El saldo del epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2023 se corresponde en su práctica totalidad con el ingreso recibido por la Sociedad en virtud de la resolución del recurso de reposición interpuesto por la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets II, S.L. durante el ejercicio 2021 y antes de su liquidación el 31 de diciembre de 2021, con motivo del pago de determinados impuestos.

Dicha reclamación ascendía a un importe total de 107.727 euros, de manera que una vez resuelto dicho procedimiento a favor de la sociedad participada, la Sociedad ha cobrado el importe correspondiente al 40% del valor de la participación que ostentaba la misma antes de su liquidación. En este sentido, durante el mes de junio de 2023 se ha cobrado por la Sociedad el importe de 43.009 euros.

## 10. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas asociadas y vinculadas durante los ejercicios 2023 y 2022 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en euros):

### Ejercicio 2023

	Saldos			Transacciones	
	Clientes	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Servicios prestados	Gastos financieros
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, S.L.	-	3.168.000	169.440	12.000	55.868
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, S.A.	3.211	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.211</b>	<b>3.168.000</b>	<b>169.440</b>	<b>12.000</b>	<b>55.868</b>

### Ejercicio 2022

	Saldos		Transacciones		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Dividendos recibidos (Notas 5.1 y 9.1)	Servicios prestados	Gastos financieros
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS SOCIMI, S.L.	1.853.000	116.740	1.273.356	12.000	43.532
<b>Total</b>	<b>1.853.000</b>	<b>116.740</b>	<b>1.273.356</b>	<b>12.000</b>	<b>43.532</b>

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el epígrafe "Deudas a largo plazo con empresas del Grupo" registra la línea de crédito concedida a la Sociedad por Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L., que devengan un tipo de interés del 2% fijo anual y tiene una fecha de vencimiento el 31 de diciembre 2025.

A 31 de diciembre de 2023, dicho préstamo ha devengado intereses por importe de 55.868 euros (43.532 euros a 31 de diciembre de 2022), registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con empresas del Grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



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

Con fecha 7 de agosto de 2013 la Sociedad Corpfin Capital Prime Retail II, S.A. firmó un Acuerdo de Gestión con Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 22 de julio de 2014 se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Corpfin Capital Prime Retail II, S.A. y Corpfin Capital Prime Retail III, S.A en cumplimiento de su objetivo de inversión a través de su participación en Corpfin Capital Prime Retail Assets, 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, 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, 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, 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, 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, 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, S.A. y Corpfin Capital Prime Retail III, S.A., que ascienden a 50 millones de euros. El importe registrado por Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. como gasto por este concepto en ejercicios anteriores ascendió a 1.050.000 euros.

Dado que a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 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, 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, S.L. ha registrado a 31 de diciembre de 2023, un gasto por importe de 70.233 euros (133.727 euros en el ejercicio 2022).

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

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

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

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

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

En este sentido, el 21 de septiembre de 2018 se firmó una nueva adenda al contrato de gestión donde se indica que debido a la firma por Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. de las opciones de compra sobre determinados inmuebles, y el abono de las primas de opción por los optantes, se considera que el reembolso de los Compromisos Totales de Inversión desembolsados y el pago del Retorno Preferente previsto en el Acuerdo de Gestión, están garantizados; por lo que se acuerda anticipar en el tiempo el pago de parte de la comisión de éxito.

Así, se abonará anualmente a la sociedad gestora un anticipo de parte de dicha comisión hasta un importe máximo igual al importe provisionado para el pago de dicha comisión, en las cuentas anuales de Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. cerradas en el ejercicio inmediatamente anterior, hasta que se alcance un importe igual al 20% de los beneficios globales.

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

A 31 de diciembre de 2018, el importe de los beneficios globales acumulados de Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. ascendieron a 25.059.872 euros. El gasto registrado por este concepto por Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. en el ejercicio 2018 ascendió a 3.401.542 euros.

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2022, el importe de los beneficios globales acumulados de Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. ascendían a 44.895252 euros. El gasto registrado por este concepto por la sociedad filial durante el ejercicio ascendió a 858.318 euros. Dicho saldo se encontraba pendiente de pago a 31 de diciembre de 2022 y ha sido actualizado durante el primer semestre del ejercicio 2023.

A 31 de diciembre de 2023, el importe de los beneficios globales acumulados de Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. ascendían a 45.120.433 euros. En este sentido, a 31 de diciembre de 2023 tras la venta del activo sito en la calle Bergara 12 (San Sebastián) (véase Nota 5.1), la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. ha actualizado el cálculo de la comisión de éxito del ejercicio 2023 minorando por importe de 788.337 euros el saldo pendiente de pago registrado en el ejercicio anterior.

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

Durante los ejercicios 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 una prima de 21.130 euros. 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 2023. No ha percibido retribución alguna por ellas.

### **10.2 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 2023 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.

## **11. 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.

## **12. 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 de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

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

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

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, 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 exposición a la deuda.

A cierre del 2023 y 2022, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

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

La Sociedad estaba 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.

La totalidad del resultado contable del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 fue objeto de distribución a sus accionistas dentro de los plazos establecidos por la Ley SOCIMI. En consecuencia, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que el cumplimiento de dicho requisito fue satisfecho en el último periodo de aplicación 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 inflación y las tensiones geopolíticas podría afectar al valor de los activos inmobiliarios y, por tanto, de forma indirecta al valor recuperable de su participada.

### **13. HECHOS POSTERIORES**

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

## **CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, S.A.**

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

### **Introducción**

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

### **Situación de la Sociedad**

Con fecha 25 de septiembre de 2014 se elevó a público el acuerdo de la Junta General de Accionistas por el que se aprobó 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio. 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 2014.

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

### **Evolución de los negocios**

A cierre del ejercicio 2023, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 12.000 euros, correspondiente a los honorarios de gestión facturados por la Sociedad a su participada en el ejercicio 2023.

Durante el año 2023 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 148.412 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida "Servicios profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 240.216 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 55.868 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 296.084 euros.

### **Inversiones en Empresas del Grupo y vinculadas e inversiones financieras a Largo Plazo**

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 40% del capital social de la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, S.L. Dicha participación aparece reflejada en el balance de la Sociedad en la partida de "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 4.162.752 euros.

A cierre del ejercicio 2023, la sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, S.L. presenta un importe neto de cifra de negocios de 163.032 euros, proveniente de los ingresos por arrendamiento de los locales comerciales de su propiedad. La sociedad participada presenta un resultado del ejercicio positivo de 225.181 euros en el ejercicio 2023.

### **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 de referencia internacional.

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 2023 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 2023 la Sociedad no cuenta con ningún empleado. A 31 de diciembre de 2023 la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. tiene un empleado.

### **Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital**

La Sociedad, en el ejercicio 2023, ha obtenido liquidez principalmente por las disposiciones que ha realizado de la línea de crédito que mantiene con su sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L.

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 2024**

En 2024 la Sociedad mantendrá la estrategia de inversión manteniendo su participación del 40% en su sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los honorarios de gestión y dividendos a repartir por la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, S.L. con los beneficios obtenidos por las rentas generadas por los arrendamientos de los activos y las potenciales desinversiones previstas durante el ejercicio 2024.

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

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene en su activo acciones propias valoradas en 24.249 euros según el coste medio a cierre del ejercicio 2023 de 0,32 €/acción.

### **Información bursátil**

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

El valor de cotización a cierre del ejercicio es de 0,28 euros por acción.

### **Investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2023.

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

A 31 de diciembre de 2023, 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 2023 a dichos proveedores se han realizado dentro de los límites legales de aplazamiento. No se considera necesario modificar los procedimientos actuales.

### **Hechos posteriores**

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

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

En cumplimiento de los preceptos establecidos, Doña Ana Granado Lapuente, como Secretaria del Consejo de Administración de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, S.A., certifica que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos correspondientes al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023 han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración.

Todos los miembros del Consejo de Administración han emitido su consentimiento en la reunión del Consejo de Administración celebrado mediante conferencia telefónica múltiple el 29 de abril de 2024. Los miembros son los siguientes:

- *D. JAVIER BASAGOITI MIRANDA, Presidente y Consejero Delegado*
- *D. EJAZ AHMED HASHMI, Consejero*
- *FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L., Consejero representado por D<sup>a</sup> Ana María Pérez Durá*
- *ALADELTA GESTIÓN, S.L., Consejero representado por D. Javier Lanzagorta Casans*
- *AS INVERSIONES, S.L., Consejero representado por D<sup>a</sup>. Mirta Glesso Cazenave*
- *VALDEFINCAS, S.L., Consejero representado por D. José Manuel García Bejines*
- *LOS GADUARES S.L., Consejero representado por D. Alexis Masaveu Mora-Figueroa*
- *CCPR VALENCIA, S.L., Consejero representado por D. Manuel Bou Sánchez*
- *PIZARRO DOCE GESTION, S.L., Consejero representado por D<sup>a</sup> Elena Lis Ortega*

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

*Las cuentas anuales constan de 29 páginas numeradas de la 1 a la 29 y visadas por mí en señal de identificación.*

*Suscribo el presente certificado en Madrid, el 29 de abril de 2024.*

---

D<sup>a</sup>. ANA GRANADO LAPUENTE  
Secretaria no Consejera



## Estructura Organizativa y de Control Interno

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

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

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

La composición actual del Consejo es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

### Establecimiento de estrategias y objetivos:

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

### Código de Conducta:

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

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

### Capacidades, formación y evaluación del personal:

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

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

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

### c) Evaluación de riesgos

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

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

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

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

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

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

#### d) Actividades de control

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

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

#### Comité de Inversión:

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

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

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

- Planificación y presupuestación:

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

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

- Registro de Ingresos y cuentas a cobrar:

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

Proceso de cierre y reporting:

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

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

- Registro y valoración de los activos:

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

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

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

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

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

#### e) Información y comunicación

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

#### f) Actividades de monitorización

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

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

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

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