

Madrid, 26 de octubre de 2017

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (**MAB**), INMOFAM 99 SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Inmofam”) publica la siguiente información correspondiente al primer semestre de 2017:

- Informe de Revisión Limitada correspondientes a los Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.
- Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.inmofam99.com).

D. Joaquín García–Quirós Rodríguez
Presidenta del Consejo de Administración
INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.



INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de Inmofam 99 SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Inmofam 99 SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2017, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Inmofam 99 SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2017, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 13 de la memoria adjunta que indica que los ingresos de la Sociedad durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 han correspondido principalmente a un solo cliente, situación que persistirá en menor medida durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017. No obstante, los Administradores consideran que el cumplimiento de los compromisos por parte del cliente, las perspectivas de su negocio y la calidad de los activos de la Sociedad mitigan los posibles efectos de este riesgo de concentración.



Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Inmofam 99 SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Fernando Pindado Rubio
25 de octubre de 2017

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/35210
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresado en Euros)

ACTIVO

	<u>Nota</u>	<u>30-jun-17</u>	<u>31-dic-16</u>
Activo No Corriente		20.996.624	21.300.347
Inversiones inmobiliarias	6	20.829.951	21.151.674
Terrenos		13.998.281	13.998.281
Construcciones		6.831.670	7.153.393
Inversiones financieras a largo plazo	8	166.673	148.673
Otros activos financieros		166.673	148.673
Activo Corriente		1.439.706	1.960.577
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		74.253	285.273
Activos por impuesto corriente	12	74.253	285.273
Inversiones financieras a corto plazo	8	-	143.396
Otros activos financieros		-	143.396
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	1.365.453	1.531.907
Tesorería		1.365.453	1.531.907
Total Activo		22.436.330	23.260.924

Las notas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	30-jun-17	31-dic-16
Patrimonio Neto		17.288.879	17.940.983
Fondos Propios		17.288.879	17.940.983
Capital	10.1	11.032.275	11.032.275
Capital escriturado		11.032.275	11.032.275
Prima de emisión	10.1	4.803.383	4.803.383
Reservas	10.2	2.858.498	2.433.157
Legal y estatutarias		2.206.455	2.092.819
Otras reservas		652.043	340.338
(Acciones propias)	10.3	(1.999.994)	(1.999.994)
Resultado del ejercicio	3	594.717	1.672.162
Pasivo No Corriente		4.490.789	4.667.789
Deudas a largo plazo	8, 11	4.490.789	4.667.789
Deudas con entidades de crédito		4.218.000	4.413.000
Otros pasivos financieros		272.789	254.789
Pasivo Corriente		656.661	652.152
Deudas a corto plazo	8, 11	324.432	483.283
Deudas con entidades de crédito		324.432	325.504
Otros pasivos financieros		-	157.779
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		332.229	168.869
Proveedores	8, 11	4.392	30.179
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	315.073	138.690
Anticipos de clientes	8, 11	12.764	-
Total Patrimonio Neto y Pasivo		22.436.330	23.260.924

Las notas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

	Nota	30-jun-17	30-jun-16
Operaciones Continuas			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	<u>1.103.952</u>	<u>1.388.951</u>
Prestación de servicios		1.103.952	1.388.951
Otros ingresos de explotación		<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos de personal	13.2	<u>(18.539)</u>	<u>(18.536)</u>
Sueldos, salarios y asimilados		(13.413)	(13.413)
Cargas sociales		(5.126)	(5.123)
Otros gastos de explotación		<u>(110.832)</u>	<u>(90.043)</u>
Servicios exteriores		(68.202)	(67.424)
Tributos		(22.630)	(22.019)
Otros gastos de gestión corriente		-	(600)
Amortización del inmovilizado	6	<u>(321.723)</u>	<u>(321.723)</u>
Resultado de Explotación		<u>652.858</u>	<u>958.649</u>
Ingresos financieros		<u>1.199</u>	<u>6</u>
Gastos financieros	13.3	<u>(59.340)</u>	<u>(65.905)</u>
Por deudas con terceros		(59.340)	(65.905)
Resultado Financiero		<u>(58.141)</u>	<u>(65.899)</u>
Resultado Antes de Impuestos		<u>594.717</u>	<u>892.750</u>
Impuestos sobre beneficios	12	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado del Ejercicio		<u>594.717</u>	<u>892.750</u>

Las notas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresado en Euros)

	Nota	30-jun-17	30-jun-16
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	594.717	892.750
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Operaciones de cobertura (Efecto Impositivo)		-	-
Total ingresos y gastos transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Operaciones de cobertura (Efecto Impositivo)		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		594.717	892.750

Las notas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 10.1)	Prima de emisión (Nota 10.1)	Reservas (Nota 10.2)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Acciones propias (Nota 10.3)	Total
Saldos al 1 de Enero del 2016	10.464.095	3.371.569	2.086.536	1.733.106	-	17.655.306
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	892.750	-	892.750
Operaciones con socios	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	(1.386.485)	-	(1.386.485)
Distribución del beneficio de 2015	-	-	346.621	(346.621)	-	-
Saldo al 30 de junio del 2016	10.464.095	3.371.569	2.433.157	892.750	-	17.161.571
Saldos al 1 de enero de 2017	11.032.275	4.803.383	2.433.157	1.672.162	(1.999.994)	17.940.983
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	594.717	-	594.717
Operaciones con socios	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	(1.246.821)	-	(1.246.821)
Distribución del beneficio de 2016	-	-	425.341	(425.341)	-	-
Saldo al 30 de junio del 2017	11.032.275	4.803.383	2.858.498	594.717	(1.999.994)	17.288.879

Las notas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresado en Euros)

	Nota	30-jun-17	30-jun-16
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1		594.717	892.750
2		379.863	387.622
a)	6	321.723	321.723
g)		(1.200)	(6)
h)	13	59.340	65.905
3	8	148.978	201.359
b)		-	600
c)		143.396	-
d)		163.361	200.759
e)		(157.779)	-
4		151.809	(140.149)
a)		(60.410)	(65.904)
b)		1.200	6
c)		211.019	(74.251)
5		1.275.367	1.341.582
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10	11	(195.000)	(190.000)
b)		(195.000)	(190.000)
2.		(195.000)	(190.000)
11		(1.246.821)	(1.386.485)
a)	10	(1.246.821)	(1.386.485)
12		(1.441.821)	(1.576.485)
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)			
		(166.454)	(234.903)
	9	1.531.907	993.434
	9	1.365.453	758.531

Las notas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

1. Información general

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A. fue constituida como S.L, el día 10 de junio de 1999, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. José Villaescusa Sanz. Con fecha 25 de septiembre de 2015, mediante escritura otorgada ante el notario D. Jose Miguel García Lombardía, se transformó en Sociedad Anónima acogiéndose al Régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

La Sociedad tiene por objeto social principal:

- a) La tenencia, adquisición, y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820).
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o de entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social y estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Socimi en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva mobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva.

Con fecha 21 de septiembre de 2015, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.



MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación (véase nota 10.1).

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, 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.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasará a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Durante el mes de diciembre de 2016, la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil, cumpliendo todos los requisitos mencionados en el artículo 4 y 5 de la Ley 11/2009 de 26 de Octubre, por los que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

El ejercicio social comienza el 1 de enero y finaliza el día 31 de diciembre de cada año.

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los estados financieros intermedios adjuntos se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010
- 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.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a desglosar en la memoria con sus modificaciones incorporadas mediante la Ley 16/2012 de 27 de diciembre.

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios adjuntos se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Con fecha 21 de marzo de 2017, las cuentas anuales del ejercicio 2016 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de los accionistas, siendo aprobadas sin ninguna modificación con fecha 27 de abril de 2017.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de estos estados financieros intermedios exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo dichas circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad obtiene valoraciones de expertos independientes para sus inversiones inmobiliarias, realizadas de conformidad con las declaraciones de la RIC Manual de Evaluación y Valoración publicada por *The Royal Institution of Chartered Surveyors* ("Libro Rojo"), con sede en Inglaterra.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un período de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología para calcular el valor de mercado de bienes de inversión inmobiliaria consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de ingresos y gastos que se actualizará a fecha del balance mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (*Exit Yield*) de las proyecciones de los ingresos netos del año 10. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y análisis de la capitalización del rendimiento que está implícito en esos valores.

Para el cálculo del valor razonable a 30 de junio de 2017 se han utilizado las valoraciones realizadas por un experto independiente a 30 de junio de 2016.

Vida útil de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina la vida útil estimadas y los correspondientes cargos por depreciación de las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios - Cumplimiento Régimen SOCIMI

El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2013, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIM I), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

d) Comparación de la información

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, las cifras del balance intermedio se presentan comparativas con el balance al 31 de diciembre de 2016 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio con el cierre de 30 de junio de 2016.

e) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, estos se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

f) Principios contables no obligatorios

Los Administradores han formulado los presentes estados financieros teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3. Aplicación de resultados

El Consejo de Administración propuso a la Junta General de Accionistas el 21 de marzo de 2017 la siguiente aplicación de los resultados del ejercicio 2016, propuesta aprobada por en la Junta General de Accionistas con fecha 27 de abril de 2017:

	<u>Euros</u>
BASE DE REPARTO	2016
Resultado del ejercicio	<u>1.672.162</u>
Total	1.672.162
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Reserva Legal	113.636
Reserva Voluntarias	311.705
Dividendos	<u>1.246.821</u>
Total	<u>1.672.162</u>

Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

4. Normas de registro de valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios son los siguientes:

4.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Dicho precio de adquisición se distribuye entre valor del terreno y valor de la construcción en la misma proporción que señale el impuesto de bienes inmuebles del ejercicio en que el inmueble se adquirió.

Después del reconocimiento inicial la inversión inmobiliaria se valora por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los costes relacionados con grandes reparaciones se capitalizan en el momento en el que se incurren y se amortizan durante el período que medie hasta la siguiente gran reparación.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se registran en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la parte de los valores de coste asignados a la construcción siguiendo el método lineal y estimando una vida útil de 25 años.

4.2. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

La valoración de los activos se ha realizado por un experto independiente (Cushman & Wakefiel) de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation – Professional Standards". La misma se define como el importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

Con vistas a calcular el valor de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin se emplean proyecciones de flujo de efectivo generadas sobre la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para para cada tipo de activo, y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o tipos de descuento.

De esta manera, para determinar el valor de un inmueble mediante el método Cashflow se realiza una estimación de los ingresos generados por el inmueble (vía rentas contratadas); los gastos del inmueble (repercutibles y no repercutibles al inquilino), y la renta del mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de alquiler, costes de gestión y costes misceláneos y la venta a futuro del inmueble a una yield ("exit yield") así como posibles Capex. La valoración se ha realizado en base a lo acordado en los contratos vigentes. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de alquiler vigentes en los mismos (infra/sobre-alquiler). Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y su ubicación.

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

4.3. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, caso en el que se clasificarían como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en el balance en "Clientes por ventas y prestación de servicios".

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado, reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Fianzas

La Sociedad registra las fianzas recibidas de los arrendatarios que son depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo con importes y vencimientos similares. De esta forma, se clasifican en el pasivo del balance adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. En las fianzas entregadas por arrendamientos operativos, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. El mismo criterio será de aplicación para las fianzas recibidas. La diferencia entre el valor razonable y el

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos estados financieros intermedios, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

4.4. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan minorando las reservas de la Sociedad.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.6. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

4.7. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen General

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido. El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos 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. Los activos por impuesto diferido se registran para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

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, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible. 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. Los activos y pasivos por impuesto diferido se clasifican dentro del pasivo y activo no corriente.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 21 de septiembre de 2015, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2015 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley 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 el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios 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 de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

4.8. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades, en concreto, los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

4.10. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

4.11. Aspectos medioambientales

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

4.12. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

5. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

5.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Los Administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada para los instrumentos financieros.

Actividades operativas

Los cobros de las rentas se realizan por anticipado con periodicidad mensual, según contrato. La calidad crediticia de los inquilinos, reduce el posible riesgo de impago del mismo, no existiendo a 30 de junio de 2017 retrasos en los cobros de las rentas.

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, no existían saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad.

Actividades de inversión

El epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente y corriente está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas al organismo autonómico correspondiente, y cuya devolución tendrá lugar una vez finalizada la vigencia del contrato de arrendamiento.

5.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés y el riesgo de inflación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros, siendo ésta su moneda funcional y de presentación.

5.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Los pasivos corrientes de la Sociedad al 30 de junio de 2017 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

5.4. Estimacion del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o cotizaciones de agentes. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

6. Inversiones inmobiliarias

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el epígrafe de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio 2017 y 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

Euros	Saldo inicial 01/01/2017	Altas	Bajas	Saldo final 30/06/2017
Coste				
Terrenos	13.998.281	-	-	13.998.281
Construcciones	13.887.068	-	-	13.887.068
Total coste adquisición	27.885.349	-	-	27.885.349
Amortización acumulada				
Construcciones	(6.733.675)	(321.723)	-	(7.055.398)
Total amortización acumulada	(6.733.675)	(321.723)	-	(7.055.398)
Valor neto contable	21.151.674	(321.723)	-	20.829.951

Euros	Saldo inicial 01/01/2016	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2016
Coste				
Terrenos	13.998.281	-	-	13.998.281
Construcciones	13.887.068	-	-	13.887.068
Total coste adquisición	27.885.349	-	-	27.885.349
Amortización acumulada				
Construcciones	(6.090.229)	(643.446)	-	(6.733.675)
Total amortización acumulada	(6.090.229)	(643.446)	-	(6.733.675)
Valor neto contable	21.795.120	(643.446)	-	21.151.674

Estas cuentas constituyen la totalidad del coste y amortización acumulada de los inmuebles que la Sociedad arrienda en el curso normal de su actividad.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

Las inversiones incluidas en este epígrafe del balance adjunto se corresponden con los siguientes 9 locales comerciales situados en: Calle Juan de Austria nº 20 de Valencia; calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña; calle Jose Mesa y López nº 16 de Las Palmas de Gran Canaria; Avda. de Andalucía nº 20 de Málaga; Paseo de Zorrilla nº 20 y 26 de Valladolid; calle Uria nº 52 en Oviedo; Pza. Aragón nº 8 de Zaragoza y en la calle Raimundo Fernández de Villaverde nº 43-45 de Madrid. El uso de dichas inversiones son locales comerciales.

El local situado en la Plaza de Aragón nº 8 de Zaragoza, cuyo valor neto contable a 30 de junio de 2017 asciende a 1.856.242 euros (1.904.918 euros a 31 de diciembre de 2016) está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 17 de diciembre de 2009 y vencimiento en 2019 (Nota 11.2).

El local situado en la calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña, cuyo valor neto contable a 30 de junio de 2017 asciende a 1.595.434 euros (1.627.737 euros a 31 de diciembre de 2016) está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 11 de mayo de 2012 y vencimiento en 2022 (Nota 11.2).

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad a 30 de junio del ejercicio 2017 y 30 de junio del ejercicio 2016 se detalla del siguiente modo:

Euros	30-jun-2017	30-jun-2016
Ingresos por arrendamiento	1.072.642	1.371.534
Ingresos por repercusión de gastos	31.310	17.417
	1.103.952	1.388.951

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura de estos riesgos al 30 de junio de 2017 es adecuada.

No existe ningún elemento totalmente amortizado a 30 de junio de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

Ni a 30 de junio de 2017 ni al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad ha registrado deterioro de inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2017 la Sociedad no tiene obligaciones contractuales por futuras reparaciones y costes de mantenimiento significativas.

7. Arrendamiento Operativo

Las inversiones inmobiliarias son arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. En su posición de arrendadora y de acuerdo con los contratos de arrendamientos suscritos la Sociedad tiene a 30 de junio de 2017 las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	30 de junio de 2017	31 de junio de 2016
Hasta un año	1.208.647	1.993.969
Entre dos y cinco años	72.000	126.000
	1.280.647	2.119.969

Los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad a 30 de junio de 2017 corresponden a los locales comerciales de los que la Sociedad es propietaria (véase Nota 6) en el territorio nacional. En el ejercicio 2017 ha entrado en vigor el nuevo contrato de alquiler del local situado en Valladolid, Zorrilla nº 26, tras la resolución anticipada del contrato por el anterior arrendatario, con un nuevo obligado cumplimiento de dos años, hasta el 28 de febrero de 2019. El resto de los contratos de alquiler suscritos que están en vigor tienen un periodo de arrendamiento medio superior a 15 años desde la fecha de la firma, los cuales ya han vendido y por tanto son renovables periódicamente. Sin perjuicio de esta duración, el Arrendatario de estos contratos podrá desistir del contrato en cualquier momento siempre que lo comunique con tres meses de antelación a la fecha de finalización de la anualidad en curso, en cuyo caso no tendrá que abonar ninguna cantidad a la propiedad. Si el preaviso se efectuara con posterioridad entre tres y seis meses de antelación acordados en el contrato de cada local comercial, el desistimiento y finalización tendrá efectos para la anualidad siguiente, debiendo en tal caso el arrendatario abonar las rentas y

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

demás cantidades asimiladas hasta dicha fecha de finalización efectiva del contrato. Con fecha 28 de febrero de 2017 quedó resuelto anticipadamente por el arrendatario el contrato de arrendamiento del local de la calle Raimundo Fernández de Villaverde (Madrid).

8. Instrumentos financieros

8.1. Préstamos y cuentas a cobrar a largo y corto plazo

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

		Euros			
		Activos financieros a largo plazo			
		Créditos			
		Otros		Total	
		30-jun-17	31-dic-16	30-jun-17	31-dic-16
Inversiones financieras		166.673	148.673	166.673	148.673
		166.673	148.673	166.673	148.673
		Activos financieros a corto plazo			
		Créditos			
		Otros		Total	
		30-jun-17	31-dic-16	30-jun-17	31-dic-16
Inversiones financieras		-	143.396	-	143.396
		-	143.396	-	143.396

Inversiones financieras

A 30 junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene fianzas constituidas a largo plazo por el alquiler de determinados inmuebles, distinguiendo entre las depositadas a su arrendador, por importe de 1.000 euros, y las depositadas en los correspondientes Organismos de las diferentes Comunidades Autónomas, por importe de 165.673 euros. Durante el mes de febrero de 2017, como consecuencia de la baja del contrato de arrendamiento cuya fianza figura constituida en el Instituto de la Vivienda de Madrid, se ha solicitado en este organismo la devolución de la misma, por importe de 129.445 euros, devolución que ha sido recibida en el mes de marzo. También se ha recibido en el mes de marzo la devolución de la fianza depositada en la Cámara de la Propiedad Urbana de Valladolid, por importe de 13.951 euros, correspondiente al contrato de arrendamiento del local situado en el Paseo de Zorrilla número 26 de Valladolid rescindido con fecha 28 de febrero de 2017. En sustitución de este último contrato la Sociedad ha firmado un nuevo contrato de arrendamiento, con efectos 1 de marzo de 2017, por un plazo de 15 años con una carencia de 2 años desde la firma del contrato y una renta anual de 108.000 euros. Por este nuevo contrato la Sociedad ha recibido del arrendatario una fianza por importe de 18.000 euros, importe que a su vez se ha depositado en la Cámara de la Propiedad Urbana de Valladolid.

Préstamos y partidas a cobrar

No existe a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 provisión por deterioro de las cuentas a cobrar. Los valores razonables de préstamos y partidas a cobrar no difieren significativamente de sus valores corrientes al consistir fundamentalmente en saldos a cobrar a menos de un año, a excepción de las fianzas y depósitos, las cuales la Sociedad considera que no existe una diferencia significativa entre el valor contable y el valor razonable.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

8.2. Deudas y cuentas a pagar a largo y corto plazo

	Euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	30-jun-17	31-dic-16	30-jun-17	31-dic-16	30-jun-17	31-dic-16
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	4.218.000	4.413.000	272.789	254.789	4.490.789	4.667.789
	4.218.000	4.413.000	272.789	254.789	4.490.789	4.667.789

	Euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	30-jun-17	31-dic-16	30-jun-17	31-dic-16	30-jun-17	31-dic-16
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	324.432	325.504	17.156	187.958	341.588	513.462
	324.432	325.504	17.156	187.958	341.588	513.462

8.3. Clasificación por vencimientos

Al 30 de junio de 2017 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año natural de vencimiento son los siguientes:

	Euros						
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	30 junio 2017 Total
Inversiones financieras:							
- Otros activos financieros	-	148.673	18.000	-	-	-	166.673
	-	148.673	18.000	-	-	-	166.273
	Euros						
	Pasivos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	30 junio 2017 Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	129.432	319.000	1.559.000	195.000	195.000	2.145.000	4.542.432
- Otros pasivos financieros	-	254.789	18.000	-	-	-	272.789
	129.432	573.789	1.577.000	195.000	195.000	2.145.000	4.815.221
Acreedores comerciales corrientes:							
- Acreedores varios	4.392	-	-	-	-	-	4.392
- Anticipo de clientes	12.764	-	-	-	-	-	12.764
	17.156	-	-	-	-	-	17.156
	146.588	573.789	1.577.000	195.000	195.000	2.145.000	4.832.377

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Euros	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
Banco y caja	1.365.453	1.531.907
	1.365.453	1.531.907

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el saldo del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalente" es de libre disposición, salvo un total de 143.887 y 149.642 euros respectivamente, que a dichas fechas se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

10. Patrimonio neto

10.1 Capital escriturado

Al 30 de junio de 2017 el capital social asciende a 11.032.275 euros (11.032.275 euros a 31 de diciembre de 2016) y está dividido en 2.206.455 acciones (2.206.455 acciones a 31 de diciembre de 2016) de 5 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta totalmente suscritas y desembolsadas.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016, se aprobó que en el plazo máximo de cinco años, el Consejo de Administración puede aumentar el capital social hasta la mitad del importe de capital actual (máximo de 5.232.040 euros) en una o varias veces, excluyendo el derecho de suscripción preferente. De esta manera, el Consejo de Administración, con fecha 19 de octubre de 2016, acordó ampliar el capital mediante la emisión de 113.636 nuevas acciones, de 5 euros de valor nominal, números 2.092.820 a 2.206.455, ambos inclusive, que llevaban aparejadas una prima de emisión de 1.431.814 euros, esto es, de 12,60 euros por acción. El aumento de capital ha sido cerrado y suscrito en su totalidad por un accionista, Serrano 6, S.L., previa la renuncia del resto de socios al derecho de suscripción preferente.

Posteriormente, el 21 de noviembre de 2016 la Sociedad, Inmofam 99 SOCIMI, S.A, compró a Serrano 6, S.L. las 113.636 acciones correspondientes a la ampliación de capital anterior por un importe total de 1.999.994 euros, con el objetivo de crear autocartera que será destinada en su mayoría a la cuenta de liquidez y difusión para cumplir con los requisitos exigidos por el MAB (nota 10.3).

Todas las acciones gozan de idénticos derechos políticos y económicos.

El día 21 de diciembre de 2016, Inmofam 99 SOCIMI, S.A. fue incorporada al segmento de SOCIMI del mercado alternativo bursátil por acuerdo del Consejo de Administración del MAB. El precio de salida de sus acciones, aprobado por el Consejo de Administración de la entidad el 28 de noviembre de 2016, fue de 17,60 euros por acción.

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el detalle de los accionistas con participación superior al 10%, es el siguiente:

Sociedad	Número de acciones	Porcentaje de participación
Jupisa Tres, S.L	485.164	21,99%
Eletres, S.L.	409.420	18,56%
Dapart, S.L.	322.767	14,63%

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el detalle de los accionistas con participación superior al 5% e inferior al 10%, es el siguiente:

Sociedad	Número de acciones	Porcentaje de participación
Hinober 88, S.L.	206.415	9,36%

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre disposición.

10.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle de las distintas partidas que componen las reservas y los resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

	Euros	
	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	2.206.455	2.092.819
	<u>2.206.455</u>	<u>2.092.819</u>
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	652.043	340.338
	<u>652.043</u>	<u>340.338</u>
	<u>2.858.498</u>	<u>2.433.157</u>

Reserva legal

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, y tras la aplicación del resultado del ejercicio 2016 según detalle en la nota 3 de esta memoria, a 30 de junio de 2017 la reserva legal alcanza el 20% del capital social. La reserva legal puede 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 y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo puede destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2016 sin embargo la reserva legal no estaba dotada en su totalidad.

Otras reservas

En Junta General ordinaria de Accionistas de 27 de abril de 2017 se acordó por unanimidad que en la distribución del beneficio de la Sociedad del ejercicio cerrado en fecha 31 de diciembre de 2016 por importe de 1.672.162 euros, la cantidad de 311.705 euros se destinará a aumentar la reserva voluntaria, alcanzando así ésta un importe de 663.558 euros (351.854 euros a 31 de diciembre de 2016).

Por otra parte, al 30 de junio de 2017 y al cierre del ejercicio 2016 la sociedad mantiene desde el ejercicio 2008 un saldo deudor de 11.515 euros en una partida de reservas por ajustes derivados de la transición el Plan General Contable de 2007.

10.3 Acciones propias

El 21 de noviembre de 2016, en escritura pública otorgada ante el notario D. Jose Miguel Garcia Lombardía con protocolo 5.295, la sociedad adquirió 113.636 acciones en autocartera, números 2.092.820 a 2.206.455. Las acciones propias, tanto a 30 de junio de 2017 como a 31 de diciembre de 2016, representan un 18,12% del capital social y totalizan 1.999.994 euros con un precio promedio de adquisición de 17,60 euros por acción (nota 10.2). A fecha 31 de diciembre de 2017 todas las acciones quedaron representadas mediante anotaciones en cuenta.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

11. Débitos y partidas a pagar

El detalle de los pasivos financieros a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros	
	30-jun-17	31-dic-16
No corriente:		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 11.2)	4.218.000	4.413.000
- Otros pasivos financieros Fianzas recibidas (Nota 11.1.)	272.789	254.789
	4.490.789	4.667.789
Corriente:		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 11.2)	324.432	325.504
- Otros pasivos financieros Fianzas recibidas (Nota 11.1)	-	157.779
- Acreedores	4.392	30.179
- Anticipo de clientes	12.764	-
	341.588	513.462
	4.832.377	5.181.251

11.1. Fianzas Recibidas

En el epígrafe "Otros pasivos financieros a largo y corto plazo" se incluyen las fianzas y depósitos recibidos con motivo de los contratos de arrendamiento que mantiene la sociedad. Como se señala en la nota 7 y 8 de esta memoria, el día 28 de febrero de 2017 quedaron resueltos dos contratos de arrendamiento, correspondientes a los locales de la calle Raimundo Fernández Villaverde 43-45 de Madrid y del Paseo de Zorrilla 26 de Valladolid, procediéndose a la devolución de sus fianzas, por importes de 129.445 y 13.951 euros respectivamente. Con la entrada en vigor del nuevo contrato de arrendamiento, también mencionado en la nota 7 y 8 de esta memoria, del local de Paseo de Zorrilla 26 de Valladolid, la Sociedad ha recibido del nuevo arrendatario un importe de 18.000 euros en concepto de fianza, importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del Pasivo no corriente.

El vencimiento de las fianzas recibidas a largo plazo es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con los inquilinos de las inversiones inmobiliarias. Al igual que en el ejercicio pasado no existe una diferencia significativa entre el valor contable y el valor razonable.

11.2. Deudas con entidades de crédito

En el epígrafe deudas a largo y corto plazo con entidades de crédito del balance adjunto incluye el saldo a largo y corto plazo de dos créditos concedidos por la entidad Banca March:

- Un crédito, de límite inicial de 2.480.000 euros, con una garantía hipotecaria sobre un local en Zaragoza, Plaza del Paraíso s/n, de 17 de diciembre de 2009, cuyo vencimiento se prevé para el 17 de diciembre de 2019, siendo el saldo total dispuesto a 30 de junio de 2017 de 1.610.000 euros (igual a 31 de diciembre de 2016). El tipo de interés aplicable y revisable en cada liquidación trimestral, consiste en la suma del Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,65 puntos porcentuales. Los intereses liquidados por este crédito hasta el 30 de junio de 2017 han ascendido a 13.786 euros (12.878 euros a 30 de junio del ejercicio 2016). La Sociedad registra al cierre de junio de 2017 unos intereses devengados por este crédito, que serán liquidados en el mes de septiembre de 2017, por un importe de 768 euros.

- El otro crédito fue concedido el 11 de mayo de 2012, con límite inicial de 3.900.000 euros, con una garantía hipotecaria sobre un local en A Coruña, Calle Juan Flórez nº 44, cuyo vencimiento se prevé para el 11 de mayo de 2022, siendo el saldo total dispuesto a 30 de junio de 2017 de 2.920.000 euros (3.115.000 a 31 de diciembre de 2016). El tipo de interés aplicable y revisable anualmente, consiste en la suma del Euribor a 12 meses más un diferencial de 3,00 puntos porcentuales. Los intereses liquidados hasta el 30 de junio de 2017 han ascendido a 46.624 euros (53.026 euros a 30 de junio del ejercicio 2016). La Sociedad registra al cierre de junio de 2017 unos intereses devengados por este crédito, que serán liquidados en el mes de agosto de 2017, por un importe de 11.664 euros.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

11.3. Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	<u>30-jun-2017</u>
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	9
Ratio de operaciones pagadas	9
Ratio de operaciones pendientes de pago	1
	<u>Euros</u>
Total pagos realizados	100.630
Total pagos pendientes	4.365

El periodo medio de pago a proveedores a 31 de diciembre de 2016 ascendió a 15 días.

12. Situación fiscal

El detalle de los saldos con la Administración Pública al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Otros Créditos con las Administraciones Públicas

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Impuesto sobre sociedades	74.253	285.273
	<u>74.253</u>	<u>285.273</u>

Otras deudas con las Administraciones Públicas

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Impuesto sobre el Valor Añadido	76.953	137.321
Retenciones practicadas	237.241	490
Seguridad Social	879	879
	<u>315.073</u>	<u>138.690</u>

La Sociedad mantiene a 30 de junio de 2017 un saldo acreedor de 236.896 euros con la Hacienda Pública en concepto de retenciones practicadas a sus socios en el pago de los dividendos por el beneficio obtenido en el ejercicio 2016. Dicho importe ha sido satisfecho en el mes de julio.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y los gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2017 es la siguiente:

Cuenta de pérdidas y ganancias

			Total
Saldo ingresos y gastos a 30/06/2017			594.717
	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre Sociedades			-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas			
Base imponible (resultado fiscal)			594.717

Exigencias Informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009.

El 21 de septiembre de 2015, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas acordó acogerse al régimen legal y fiscal de SOCIMI mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía, con fecha 25 de septiembre de 2015, con el número 4.135 de orden de su protocolo.

Con fecha 21 de septiembre de 2015, se presentó comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen de SOCIMI.

En la Junta general extraordinaria de 28 de junio de 2016 se acordó solicitar la admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil- Segmento Socimi de la totalidad de las acciones representativas del capital social.

El día 21 de diciembre de 2016, Inmofam 99 SOCIMI, S.A. fue incorporada al segmento de SOCIMI del mercado alternativo bursátil por acuerdo del Consejo de Administración del MAB. El precio de salida de sus acciones, aprobado por el Consejo de Administración de la entidad el 28 de noviembre de 2016, fue de 17,60 euros por acción.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo a los presentes estados financieros intermedios.

13. Ingresos y gastos

13.1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es:

	30 de junio de 2017	30 de junio de 2016
Ingresos por alquiler (Nota 6)	1.072.642	1.371.534
Ingresos por refacturación (Nota 6)	31.310	17.417
	1.103.952	1.388.951

La totalidad de los anteriores importes netos de cifra de negocios ha sido realizada en el territorio nacional.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

Información segmentada

La totalidad del importe neto de la cifra de negocio de la Sociedad se corresponde a las rentas de alquiler procedentes de la explotación de los inmuebles de la Sociedad localizados en el territorio nacional, así como a ingresos accesorios a esta actividad. A 30 de junio de 2017, la Sociedad es propietaria de 6.706 m2 arrendables distribuidos en los 9 locales comerciales. A continuación detallamos el porcentaje de las rentas de cada inmueble sobre el total de rentas, distribuido por zona geográfica:

Inmueble	Localización	% Renta a junio 2017
Pº Zorrilla, 20	Valladolid	9%
Pº Zorrilla, 26	Valladolid	6%
Plaza Valparaiso	Zaragoza	14%
C/ Juan de Austria, 4	Valencia	18%
C/ Uria, 52	Oviedo	9%
C/ Mesa y Lopez	Las Palmas	17%
C/ Juan Flórez, 44	A Coruña	17%
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 43-45	Madrid	0%
Avda. Andalucía, 20	Málaga	10%
		100%

A 30 de junio de 2017 el 94% de los ingresos provienen del mismo cliente, habiéndose producido en el propio ejercicio la cancelación por dicho cliente de dos contratos vinculados a dos activos que representan un 36% de las ventas del ejercicio 2016. Uno de los activos ya ha sido alquilado y del otro se espera materializar su arrendamiento a finales del ejercicio 2017 o principios de 2018. Por tanto, durante el ejercicio 2017 se espera que siga existiendo cierta concentración del negocio de la sociedad en el citado cliente. Dicho cliente, según la información que obra en nuestro poder, ha conseguido refinanciar el endeudamiento que actualmente mantiene con las entidades financieras y se encuentra evaluando nuevas fuentes de financiación y/o posibles inversores que pudieran proporcionar la liquidez suficiente para poder hacer frente a los nuevos plazos acordados (principios de 2018). No obstante, la inexistencia de morosidad y las perspectivas del negocio de dicho cliente mitigan suficientemente el citado riesgo de concentración en el corto plazo.

Adicionalmente, las perspectivas del mercado inmobiliario actual y la ubicación (high street) de los locales comerciales en ciudades importantes de España nos permiten afirmar que en caso de que el cliente atravesara dificultades financieras que no le permitieran continuar en el inmueble sería probable la sustitución en el corto plazo por un nuevo inquilino, lo cual ayuda igualmente a mitigar igualmente el citado riesgo de concentración.

13.2. Gastos de personal

El detalle de gastos de personal a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	30-jun-17	30-jun-16
Sueldos, salarios y asimilados	13.413	13.413
Cargas sociales:		
- Seguridad Social a cargo de la empresa	4.376	4.376
- Otras cargas sociales	750	747
	18.539	18.536

La plantilla media hasta el 30 de junio de 2017 y del ejercicio 2016 está formada por una mujer de categoría administrativo, sin haberse producido variaciones respecto al ejercicio anterior.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

13.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>30 de junio de 2016</u>
Gastos financieros		
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 11)	59.340	65.905
	<u>59.340</u>	<u>65.905</u>

14. Operaciones con partes vinculadas

14.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A 30 de junio de 2017 la Sociedad mantiene un saldo acreedor con la sociedad vinculada Serrano 6, S.L. en concepto de pagos realizados por su cuenta por importe de 102 euros. A 31 de diciembre de 2016 no existen saldos con partes vinculadas.

La Sociedad ha mantenido durante el primer semestre de 2017 transacciones correspondientes a un contrato de arrendamiento distinto de vivienda sobre su oficina con la sociedad vinculada Serrano 6, S.L. por importe de 3.374 euros (3.350 euros durante el primer semestre del ejercicio 2016).

Igualmente, tal y como se menciona en la nota 10.1, durante el ejercicio 2016, la Sociedad y la parte vinculada Serrano 6, S.L. han realizado una operación de compraventa de acciones por importe de 1.999.994 euros. Esta operación ha sido realizada a precios de mercado.

En el mes de mayo de 2017 la Sociedad ha satisfecho a sus socios un importe neto de 1.246.821 euros en concepto de pago de dividendo, correspondiente al beneficio obtenido en el ejercicio 2016.

14.2. Administradores y alta dirección

Ni durante el primer semestre de 2017 ni durante el ejercicio 2016 los Administradores han recibido remuneración por el desempeño de sus funciones., ni se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. Dado que las decisiones estratégicas y las operaciones de negocio han sido y son instruidas y controladas por los Administradores, la Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

15. Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 7.000 euros. (14.000 euros por los servicios de auditoría del ejercicio 2016).

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2016 por otras sociedades que utilizan la marca PricewaterhouseCoopers en concepto de otros servicios han ascendido a 28.840 euros.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

16. Información sobre el medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el primer semestre de 2017 ni en 2016.

17. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al 30 de junio de 2017 no se han producido hechos posteriores de relevancia que pudieran tener impacto significativo en los presentes estados financieros.



MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

Anexo

Información relativa a la Sociedad Inmofam 99 SOCIMI S.A.

Descripción	30/06/2017
<p>a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.</p>	<p>Existen reservas por importe de 5.458.105 euros procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI. De este importe, 3.371.569 se corresponde a prima de emisión y 2.086.536 se corresponde a reserva voluntaria y legal.</p>
<p>b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>No aplica</p> <p>No aplica</p> <p>Durante los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad ha dotado reservas por 425.341 y 346.621 euros respectivamente, en aplicación de los resultados de los ejercicios 2016 y 2015.</p>
<p>c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>No aplica</p> <p>No aplica</p> <p>Durante el ejercicio 2016 se han distribuido dividendos por importe de 1.386.485 euros, con cargo al resultado del ejercicio 2015, y en mayo de 2017 por importe de 1.246.821 euros, con cargo al resultado del ejercicio 2016.</p>
<p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>Durante el ejercicio 2015, la Sociedad distribuyó dividendos por importe de 1.913.976 euros con cargo a reservas voluntarias.</p> <p>No aplica</p> <p>No aplica</p>
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p>Con fecha 27 de abril de 2017, se aprobó la distribución de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2016 por importe de 1.246.821 euros (ver punto c)</p> <p>Con fecha 9 de mayo de 2016, se aprobó la distribución de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2015 por importe de 1.386.485 euros (ver punto c)</p> <p>Con fecha 21 de septiembre de 2015, se aprobó la distribución de dividendos con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.913.976 euros (ver punto d)</p>

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en Euros)

<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial</p>	<p>En el ejercicio 1999, se adquirieron porcentajes iniciales de participación de todos los inmuebles (excepto el inmueble sito en Madrid), adquiriendo posteriormente en todos ellos, porcentajes adicionales hasta completar el 100% en el ejercicio 2012. El inmueble sito en C/Raimundo Fernández Villaverde (Madrid) se adquirió al 100% en el ejercicio 2004.</p>
<p>g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.</p>	<p>No aplica</p>
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>Todos los inmuebles incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" (nota 6) computan a los efectos de lo establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.</p>
<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>Durante el ejercicio 2016, se han dotado 346.621 euros a reservas voluntarias. En el primer semestre de 2017, se han dotado 113.636 euros a reserva legal y 311.705 euros a reservas voluntarias. Todos estos importes están reconocidos en el epígrafe de "Reservas" del balance intermedio adjunto.</p>

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017.

El Consejo de Administración de la sociedad Inmofam 99 SOCIMI, S.A. en fecha 28 de septiembre de 2017 , procede a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, los cuales se identifican por ir extendidas en 31 hojas de papel ordinario numeradas de la 1 a la 31, todas ellas visadas por el secretario del Consejo de Administración en señal de identificación. En prueba de conformidad firman en esta hoja todos los Administradores.

D. Joaquin Garcia-Quirós Rodríguez
Presidente

D. Gonzalo Hinojosa Fernández-Angulo

Dña. Almudena Hinojosa Bermejo

D. Darío Hinojosa García-Puente

D. Juan Hinojosa Vacas

D. Julio García Saavedra (Secretario no Consejero).

