

Madrid, 28 de mayo de 2020

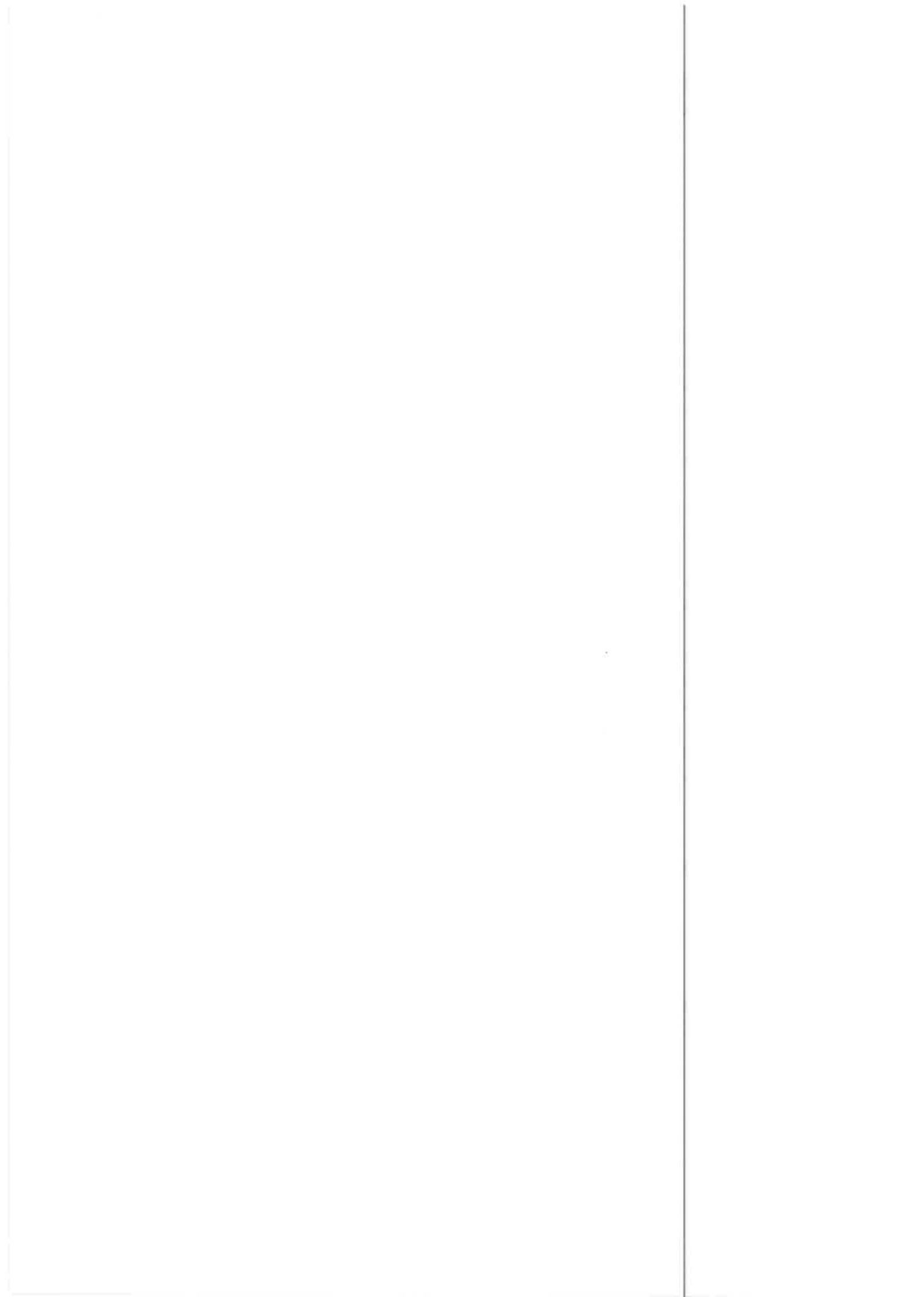
En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), INMOFAM 99 SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “INMOFAM”) publica la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2019
- Cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e informe de gestión.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

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



Inmofam 99 SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inmofam 99 SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de Información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración de las inversiones inmobiliarias	
--	--

Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 19.590.799 euros y representan un 86% del total de activos.

Tal y como se describe en la nota 4.1 de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste menos la amortización acumulada, calculada utilizando un método lineal en función de los años de vida útil estimados, y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado.

Siempre que exista algún indicio de que el valor contable no pueda ser recuperable, la dirección de la Sociedad realiza un análisis de deterioro y, en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas.

Con el objeto de evaluar si existen posibles indicios de deterioro, como se indica en la nota 2.c) de la memoria, la dirección de la Sociedad ha solicitado a un experto independiente la valoración de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra.

Aunque a 31 de diciembre de 2019 no se ha registrado ningún deterioro, consideramos que dicha evaluación constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría dada la magnitud del saldo de inversiones inmobiliarias respecto al total de activos, por el riesgo de error material en la valoración de las inversiones inmobiliarias, por el grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados.

Hemos revisado la estimación de las vidas útiles asignadas para las inversiones inmobiliarias y realizado una prueba sobre el cálculo aritmético de los gastos por amortización del ejercicio.

Para la evaluación de los potenciales indicios de deterioro, y de los juicios y estimaciones aplicados por la dirección de la Sociedad, en relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, hemos aplicado los siguientes procedimientos:

- Entendimiento de los procedimientos establecidos para la valoración de sus inversiones inmobiliarias, realizando, entre otros, procedimientos para confirmar la competencia, independencia, capacidad e integridad de los expertos valoradores.
- Obtención de las valoraciones realizadas por los expertos independientes.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la metodología, los datos más relevantes (rentas y tasa de descuento, principalmente) y las hipótesis de negocio y de mercado utilizadas por los expertos valoradores, teniendo en cuenta las circunstancias vigentes en cada momento y las condiciones del mercado.

Hemos evaluado la suficiencia de la información desglosada en las cuentas anuales de Inmofam 99 SOCIMI, S.A. sobre esta materia.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 13 de la memoria adjunta que indica que los ingresos de la Sociedad durante el ejercicio 2019 han correspondido principalmente a un solo cliente (72%), situación que persistirá previsiblemente durante el ejercicio 2020. No obstante, los Administradores consideran que el cumplimiento histórico 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. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Llamamos la atención sobre la nota 17 de la memoria, que menciona los hechos posteriores relacionados con la crisis del COVID - 19 y sus impactos en la Sociedad en el año 2020. En concreto, se señala que el principal inquilino de la Sociedad ha comunicado, mediante carta recibida el 17 de marzo de 2020, su intención de no pagar las rentas durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado el 14 de marzo de 2020, y su deseo de discutir las rentas futuras derivadas del contrato de arrendamiento. Igualmente, en dicha nota se indica que la Sociedad defenderá su posición ante este inquilino ya que considera que existen argumentos legales para oponerse a las pretensiones del mismo. Este hecho y otros eventos en el futuro asociados al COVID - 19 podrían afectar a las cuentas anuales del ejercicio 2020. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el Informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el Informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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



Innofam 99 SOCIMI, S.A.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pinedo Rubio (23102)

27 de mayo de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/08656

86,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión del ejercicio 2019

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019 (Expresado en Euros)

ACTIVO

	Nota	31-dic-19	31-dic-18
Activo No Corriente		19.691.132	20.351.338
Inversiones inmobiliarias	8	19.590.799	20.250.005
Terrenos		13.998.281	13.998.281
Construcciones		5.592.518	6.251.724
Inversiones financieras a largo plazo	8	100.333	101.333
Otros activos financieros		100.333	101.333
 Activo Corriente		 3.186.357	 2.318.376
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		58.189	5
Clientes		58.183	-
Activos por impuesto corriente	12	6	5
Inversiones financieras a corto plazo	8	167.270	166.270
Otros activos financieros		167.270	166.270
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	2.960.898	2.152.101
Tesorería		2.960.898	2.152.101
 Total Activo		 22.877.489	 22.669.714

Las notas 1 a 17 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	31-dic-19	31-dic-18
Patrimonio Neto		18.480.245	18.077.406
Fondos Propios		18.480.245	18.077.406
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	2.882.086	2.882.086
Legal y estatutarias		2.208.455	2.208.455
Otras reservas		655.631	655.631
(Acciones propias)	10.3	(1.689.987)	(1.689.987)
Resultado del ejercicio	3	1.472.488	1.089.649
Pasivo No Corriente		540.333	2.635.333
Deudas a largo plazo	8, 11	540.333	2.635.333
Deudas con entidades de crédito		440.000	2.535.000
Otros pasivos financieros		100.333	100.333
Pasivo Corriente		3.856.911	1.956.975
Deudas a corto plazo	8, 11	3.732.108	1.828.911
Deudas con entidades de crédito		3.459.319	1.556.122
Otros pasivos financieros		272.789	272.789
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		124.803	128.064
Proveedores	8, 11	5.342	16.767
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	119.461	111.297
Total Patrimonio Neto y Pasivo		22.877.489	22.669.714

Las notas 1 a 17 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)**

Operaciones Continuas	Nota	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	2.586.627	2.251.135
Prestación de servicios		2.586.627	2.251.135
Otros Ingresos de explotación		429	-
Otros ingresos de explotación		429	-
Gastos de personal	13.2	(37.219)	(33.182)
Sueldos, salarios y asimilados		(26.881)	(22.930)
Cargas sociales		(10.338)	(10.252)
Otros gastos de explotación		(330.550)	(395.489)
Servicios exteriores		(170.564)	(241.126)
Tributos		(159.986)	(154.363)
Amortización del Inmovilizado	6	(659.206)	(652.202)
Resultado de Explotación		1.560.081	1.170.262
Ingresos financieros		16	14
Gastos financieros	13.3	(87.609)	(100.627)
Por deudas con terceros		(87.609)	(100.627)
Resultado Financiero		(87.593)	(100.613)
Resultado Antes de Impuestos		1.472.488	1.069.649
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
Resultado del Ejercicio		1.472.488	1.069.649

Las notas 1 a 17 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

	Nota	2019	2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.472.488	1.069.649
Total Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		"	"
Total Ingresos y gastos transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		"	"
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.472.488	1.069.649

Las notas 1 a 17 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019.



INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (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
Saldo al 1 de Enero del 2018	11.032.275	4.803.383	2.862.086	988.443	(1.689.987)	17.996.200
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.069.649	-	1.069.649
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(988.443)	-	(988.443)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2018	11.032.275	4.803.383	2.862.086	1.069.649	(1.689.987)	18.077.406
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.472.488	-	1.472.488
Operaciones con socios	-	-	-	(1.069.649)	-	(1.069.649)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2019	11.032.275	4.803.383	2.862.086	1.472.488	(1.689.987)	18.480.245

Las notas 1 a 17 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

	Nota	2019	2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1 Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.472.488	1.069.649
2 Ajustes del resultado		746.799	752.815
a) Amortización del inmovilizado (+)	6	659.206	652.202
b) Ingresos financieros (+)		(16)	(14)
c) Gastos financieros (-)	13	87.609	100.627
3 Cambios en el capital corriente		(61.444)	41.662
a) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(58.183)	(100.334)
b) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(3.261)	141.996
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(89.397)	(101.748)
a) Pagos de intereses (-)		(89.413)	(101.762)
b) Cobro de intereses (+)		16	14
5 Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		2.068.446	1.762.378
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6 Pagos por Inversiones inmobiliarias	6	-	(364.897)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
7 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	11	(190.000)	(325.000)
a) Emisión		3.450.000	-
Deudas con entidades de crédito (+)		3.450.000	-
b) Devolución y amortización		(3.640.000)	(325.000)
Deudas con entidades de crédito (-)		(3.640.000)	(325.000)
8 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.069.649)	(988.443)
a) Dividendos (-)	10 y 14	(1.069.649)	(988.443)
9 Flujos de efectivo de las actividades de financiación (7+8)		(1.259.649)	(1.313.443)
D) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+9)		808.797	64.038
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	9	2.152.101	2.068.063
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	2.960.898	2.152.101

Las notas 1 a 17 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(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 Villaseca Sanz. Tiene su domicilio social en Madrid, Calle Serrano nº6, 6º. Con fecha 25 de septiembre de 2015, mediante escritura otorgada ante el notario D. Jose Miguel García Lombardía, se transformó en Sociedad Anónima acogéndose 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.

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

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.

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

Las Cuentas Anuales 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 a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016.
- 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 estas cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales 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 17 de marzo de 2020, estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de los accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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

La preparación de las cuentas anuales 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 periodo 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 31 de diciembre de 2019 se han utilizado las valoraciones realizadas por un experto independiente. (Nota 4.2)

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 periodo 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 – Cumpliendo 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 Inmobiliaria (SOCIMI), 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.

d) Comparación de la Información

Las cuentas anuales se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo y de la memoria correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

e) Agrupación de partidas

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

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

f) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, 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.

g) Empresa en funcionamiento

A cierre del ejercicio, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo que asciende a (670.554) euros. Este fondo de maniobra negativo se debe, principalmente, a la clasificación en el corto plazo de la nueva póliza de crédito suscrita en octubre de 2019 con Bankinter por importe de 3.450.000 euros, la cual se encuentra totalmente dispuesta a 31 de diciembre de 2019 (Nota 11.2). El vencimiento de esta póliza de crédito es indefinido, si bien se encuentra clasificada en el corto plazo atendiendo a una cláusula por la cual puede ser cancelada por ambas partes avisando con un mes de antelación. No obstante, en caso de cancelación anticipada, la Sociedad dispone de los medios necesarios para obtener nueva financiación debido a la calidad de los activos.

Por todo esto, las cuentas anuales de Inmofam 99 SOCIMI, S.A. han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, al estimar el Consejo de Administración de la Sociedad que se resolverán favorablemente todas las medidas en curso para garantizar la continuidad de la actividad de la Sociedad.

3. Aplicación de resultados

El Consejo de Administración ha propuesto a la Junta General de Accionistas el 20 de enero de 2020 la siguiente aplicación de los resultados del ejercicio:

	Euros
BASE DE REPARTO	2019
Resultado del ejercicio	1.472.488
Total	1.472.488
 <u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Dividendo a cuenta	1.462.000
Reservas voluntarias	10.488
Total	1.472.488

El Consejo de Administración propuso a la Junta General de Accionistas el 27 de marzo de 2019 la siguiente aplicación de los resultados del ejercicio 2018, propuesta aprobada por en la Junta General de Accionistas con fecha 29 de mayo de 2019:

	Euros
BASE DE REPARTO	2018
Resultado del ejercicio	1.069.649
Total	1.069.649
 <u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Dividendos	1.069.649
Total	1.069.649

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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.

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 distributable 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 estas cuentas anuales 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.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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.

4.2. 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 costos 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 el se hubieran producido reversiones de la pérdida.

La valoración de los activos se ha realizado por un experto independiente (Cushman & Wakefield) 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

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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 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 medios 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.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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.

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

Regimen 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

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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.

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 disminuir 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

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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.

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 31 de diciembre de 2019 retrasos en los cobros de las rentas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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 31 de diciembre de 2019 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

5.4. Riesgo de Mercado Inmobiliario

Las Inversiones Inmobiliarias de la sociedad están sujetas a los riesgos de las Inversiones Inmobiliarias, incluyendo pero no limitando a:

- Cambio en condiciones macroeconómicas.
- Cambio en condiciones económicas locales o regionales.
- Riesgo asociado a desarrollo, incluyendo los arrendamientos y los retrasos en construcciones.
- Potenciales pasivos ocultos y cambios en las legislaciones medioambientales o de planificación territorial.
- Pérdidas no aseguradas.
- Riesgo de terrorismo.

6. Inversiones Inmobiliarias

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el epígrafe de las inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre 2019 y 2018, son los siguientes:

31 de diciembre de 2019	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Coste				
Terrenos	13.998.281	-	-	13.998.281
Construcciones	14.281.048	-	-	14.281.048
Total coste adquisición	28.279.329	-	-	28.279.329
Amortización acumulada				
Construcciones	(8.029.324)	(659.206)	-	(8.688.530)
Total amortización acumulada	(8.029.324)	(659.206)	-	(8.688.530)
Valor neto contable	20.250.005	(659.206)	-	19.590.799

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

31 de diciembre de 2018	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Coste				
Terrenos	13.998.281	-	-	13.998.281
Construcciones	13.916.151	364.897	-	14.281.048
Total coste adquisición	27.914.432	364.897	-	28.279.329
Amortización acumulada				
Construcciones	(7.377.122)	(852.202)	-	(8.029.324)
Total amortización acumulada	(7.377.122)	(852.202)	-	(8.029.324)
Valor neto contable	20.537.310	(287.305)	-	20.250.005

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

Las inversiones incluidas en este epígrafe del balance adjunto se corresponden con los siguientes 9 locales comerciales situados en: Calle Juan de Austria nº 4 de Valencia; calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña; calle José 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 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.612.864 euros (1.710.215 euros a 31 de diciembre de 2018) estaba hipotecado al cierre del ejercicio 2018 en garantía de un crédito con Banca March de fecha 17 de diciembre de 2009 y vencimiento en 2019 (Nota 11.2).

En el ejercicio 2019 la Sociedad ha cancelado dicho crédito estando pendiente al cierre del ejercicio la cancelación registral de dicha hipoteca. (Nota 11.2).

El local situado en la calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña, cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.433.918 euros (1.498.524 euros a 31 de diciembre de 2018) 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 en el ejercicio 2019 y 2018 se detallan del siguiente modo:

	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	2.469.475	2.190.536
Ingresos por repercusión de gastos	117.152	60.599
	2.586.627	2.251.135

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 31 de diciembre de 2019 es adecuada.

No existe ningún elemento totalmente amortizado al cierre del ejercicio 2019 ni 2018 de acuerdo a dichas valoraciones.

Como se menciona en la nota 4.2 se ha procedido a realizar una valoración de las inversiones inmobiliarias por un experto independiente, al cierre de 2019 y 2018 la Sociedad no ha registrado deterioro de inversiones inmobiliarias.

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 31 de diciembre de 2019 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:

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Hasta un año	2.288.924	2.447.101
Entre dos y cinco años	305.515	903.000
	2.594.439	3.350.101

Los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2019 y 2018 corresponden a los locales comerciales de los que la Sociedad es propietaria (véase Nota 6) en el territorio nacional. En el ejercicio 2018 entró en vigor el nuevo contrato de alquiler del local situado en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde 43-45, tras cumplirse una serie de condiciones establecidas en el correspondiente contrato de arrendamiento. El devengo de rentas comenzó, de acuerdo con dicho contrato, en el mes de junio de 2018.

A excepción del contratos correspondiente al local de la calle Raimundo Fernández Villaverde, 43-45 de Madrid, los contratos en vigor suscritos han sido firmados por un periodo medio superior a 15 años (desde la fecha de la firma), renovables periódicamente. Sin perjuicio de dicha duración, el Arrendatario 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 (seis meses en el caso de los contratos correspondientes a los locales de La Coruña y Las Palmas), 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 el Arrendatario abonar las rentas y demás cantidades asimiladas hasta dicha fecha de finalización efectiva del contrato. Sin embargo, respecto al contrato de arrendamiento por el local de la calle Raimundo Fernández de Villaverde, su arrendatario tiene un obligado cumplimiento hasta junio de 2021.

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:

	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos			
	Derivados			
	Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018
Inversiones financieras	100.333	101.333	100.333	101.333
	100.333	101.333	100.333	101.333
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos			
	Derivados			
	Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018
Inversiones financieras	167.270	166.270	167.270	166.270
Créditos y cuentas a cobrar	58.183	-	58.183	-
	225.453	166.270	225.453	166.270

Inversiones financieras

Las inversiones financieras a largo y corto plazo corresponden a las fianzas depositadas en los correspondientes Organismos de depósito tras percibirse de los distintos inquilinos de los locales comerciales indicados en la nota 6. El valor contable no

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

difiere significativamente de su valor razonable, el vencimiento es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con cada Inquilino.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad mantiene fianzas constituidas a largo plazo por el alquiler de determinados inmuebles, distinguiendo entre la depositada a su arrendador, por importe de 1.000 euros, reclasificada a corto plazo en el ejercicio 2019, y las depositadas en los correspondientes organismos de las diferentes Comunidades Autónomas, por importe de 100.333 y 101.333 euros respectivamente.

Préstamos y partidas a cobrar

No existe a 31 de diciembre de 2019 y 2018 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.

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

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	440.000	2.535.000	100.333	100.333	540.333	2.635.333
	440.000	2.535.000	100.333	100.333	540.333	2.635.333
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	3.459.319	1.556.122	278.131	289.556	3.737.450	1.845.678
	3.459.319	1.556.122	278.131	289.556	3.737.450	1.845.678

8.3. Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2019, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						
	Activos financieros						31 diciembre 2019 Total
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	
Inversiones financieras:							
- Otros activos financieros	167.270	100.333	-	-	-	-	267.603
	167.270	100.333	-	-	-	-	267.603

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

Euros							
Pasivos financieros							
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	
							31 diciembre 2019 Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	3.450.000	-	440.000	-	-	-	3.890.000
- Otras pasivos financieras	272.789	100.333	-	-	-	-	373.122
	3.722.789	100.333	440.000	-	-	-	4.263.122
Acreedores comerciales no corrientes:							
- Acreedores varios	5.342	-	-	-	-	-	5.342
	5.342	-	-	-	-	-	5.342
	3.728.131	100.333	440.000	-	-	-	4.268.464

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Bancos y caja	2.960.898	2.152.101
	2.960.898	2.152.101

A 31 de diciembre de 2019 el saldo del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición, salvo un total de 137.186 euros (137.450 euros al 31 de diciembre de 2018) que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

10. Patrimonio neto

10.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social asciende a 11.032.275 euros y está dividido en 2.206.455 acciones nominativas de 5 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.206.455, ambos inclusive, 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 fue 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, 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.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

La cotización al 31 de diciembre de 2019 fue de 17,00 euros por acción.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el detalle de los accionistas con participación superior al 10% es el siguiente: Jupisa Tres, S.L., 485.164 acciones y un 21,99% de participación; Eletres, S.L., 409.420 acciones y un 18,56%; y Darpat, S.L., 322.767 acciones y un 14,63%.

A las mismas fechas, solo un accionista tenía un porcentaje de participación entre el 5% y el 10%: Hinober 88, S.L. con 206.415 acciones y un 9,36% de participación.

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:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	2.206.455	2.206.455
	<u>2.206.455</u>	<u>2.206.455</u>
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	655.631	655.631
	<u>655.631</u>	<u>655.631</u>
	<u>2.862.086</u>	<u>2.862.086</u>

Reserva legal

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, tras la aplicación del resultado del ejercicio 2016, la reserva legal, por dotación en 2017 de un importe de 113.636 euros, alcanzó en dicho ejercicio 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 2019 y 2018 la reserva legal ya está dotada en su totalidad.

Otras reservas

En Junta General ordinaria de Accionistas de 27 de abril de 2017 se acordó por mayoría 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. Además, y como consecuencia de la venta en el ejercicio 2017 de un total de 17.614 acciones propias que la Sociedad mantenía en autocartera, la Sociedad registró en dicho ejercicio un importe de 3.587 euros como mayor importe de reservas voluntarias, alcanzando así ésta un importe total de 667.146 euros.

En Junta General ordinaria de Accionistas de 29 de mayo de 2019 se acordó por mayoría que en la distribución del beneficio de la Sociedad del ejercicio cerrado en fecha 31 de diciembre de 2018, la totalidad del mismo, por importe de 1.069.649 euros, se destinara a reparto de dividendos. Sin modificar por tanto el importe de las reservas de la Sociedad.

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2019 y 2018 y desde el ejercicio 2008, la sociedad mantiene un saldo deudor de 11.515 euros en una partida de reservas por ajustes derivados de la transición al Plan General Contable de 2007.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

10.3 Acciones propias

El 21 de noviembre de 2016, en escritura pública otorgada ante el notario D. Jose Miguel García Lombardía con protocolo 5.295, la sociedad adquirió 113.636 acciones en autocartera, números 2.092.820 a 2.206.455.

En el mes de diciembre de 2017 la Sociedad vendió un total de 17.614 acciones propias al precio unitario por acción de 17,85 euros. De esta forma las acciones propias, tanto a 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan un 4,35% del capital social totalizando 1.689.987 euros con un precio promedio de adquisición de 17,60 euros por acción. Con esta venta de acciones propias la Sociedad cumple desde diciembre de 2017 con el requisito de difusión exigido para las SOCIMI por la Circular 14/2016, de 26 de julio, emitida por el MAB.

Todas las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta.

11. Débitos y partidas a pagar

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
No corriente:		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 11.2)	440.000	2.535.000
- Otros pasivos financieros Fianzas recibidas (Nota 11.1.)	100.333	100.333
	<u>540.333</u>	<u>2.635.333</u>
Corriente:		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 11.2)	3.459.319	1.556.122
- Otros pasivos financieros Fianzas recibidas (Nota 11.1)	272.789	272.789
- Acreedores	5.342	18.767
	<u>3.737.450</u>	<u>1.845.678</u>
	<u>4.277.783</u>	<u>4.481.011</u>

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 indicados en la nota 6. Se clasifica como a largo plazo la fianza recibida en 2018 del arrendatario del local de la calle Raimundo Fernández Villaverde 43-45 de Madrid, registrada por tanto 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, habiéndose clasificado tales fianzas a corto plazo por no estar sujetas las correspondientes rentas a un periodo de obligado cumplimiento. 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 de los balances adjuntos se incluye el saldo a largo y corto plazo de dos créditos concedidos por la entidad Banca March:

- Un crédito, cancelado en 2019, 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, con vencimiento el 17 de diciembre de 2019, siendo el saldo total dispuesto a 31 de diciembre de 2018 de 1.360.000 euros. El tipo de interés aplicable y revisable en cada liquidación trimestral consistía en la suma del Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,65 puntos porcentuales. Los intereses liquidados por este crédito durante el ejercicio 2019 han ascendido a 15.766 euros (19.900 euros en el ejercicio 2018).

- 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 31 de diciembre de 2019 de 440.000 euros (2.720.000 a 31 de diciembre de 2018). 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 durante el ejercicio 2019 han ascendido a 73.645 euros (81.862 euros en el ejercicio 2018). La Sociedad

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

registra al cierre del ejercicio 2019 unos intereses devengados por este crédito, que serán liquidados en el mes de febrero de 2020 por un importe de 1.797 euros.

Por otra parte, en octubre de 2019 la Sociedad ha suscrito con la entidad Bankinter, S.A. una póliza de crédito de duración indefinida, si bien sujeta a cancelación por las partes en cualquier momento, por un límite de 3.450.000 euros, al tipo de interés inicial aplicable del 1,25% durante el primer trimestre, hasta enero de 2020. A partir de ese momento el crédito dispuesto devengará un interés anual determinado por la suma del tipo de referencia, Euribor a doce meses, más un diferencial del 1,25%.

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:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	15	25
Ratio de operaciones pagadas	15	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	1	9
	Euros	Euros
Total pagos realizados	165.881	699.797
Total pagos pendientes	5.342	16.767

12. Situación fiscal

El detalle de los saldos con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Otros Créditos con las Administraciones Públicas

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Impuesto sobre sociedades	6	6
	6	6

Otras deudas con las Administraciones Públicas

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Impuesto sobre el Valor Añadido	118.368	110.323
Retenciones practicadas	202	95
Seguridad Social	891	879
	119.461	111.297

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.

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

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

Cuenta de pérdidas y ganancias

			Total
Saldo Ingresos y gastos del ejercicio 2019			1.472.488
	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			1.472.488

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 31 de diciembre de 2019 y 2018 es:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos por alquiler (Nota 6)	2.469.475	2.190.536
Ingresos por refacturación (Nota 6)	117.152	60.599
	2.586.627	2.251.135

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2019 y 2018 ha sido realizada en el territorio nacional.

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 31 de diciembre de 2019, 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:

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

Inmueble	Localización	% Renta 2019	% Renta 2018
Pº Zorrilla, 20	Valladolid	7%	8%
Pº Zorrilla, 26	Valladolid	4%	4%
Plaza Valparaiso	Zaragoza	8%	8%
C/ Juan de Austria, 4	Valencia	14%	16%
C/ Uría, 52	Oviedo	7%	8%
C/ Mesa y Lopez	Las Palmas	14%	15%
C/ Juan Flórez, 44	A Coruña	14%	15%
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 43-45	Madrid	24%	16%
Avda. Andalucía, 20	Málaga	8%	10%
		100%	100%

A 31 de diciembre de 2019 el 72% de los ingresos por prestación de servicios (80% a 31 de diciembre de 2018) provinieron de un sólo cliente. Dicho cliente se mantiene durante 2019 como arrendatario en siete de los locales de la Sociedad (a excepción de Pº Zorrilla, 26 y C/ Raimundo Fernández Villaverde, 43-45).

Para el año 2020 se espera que siga existiendo cierta concentración del negocio de la sociedad con el cliente, en similar proporción comparativamente con el ejercicio presente.

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 algún cliente atravesara dificultades financieras que no le permitieran continuar en algún 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 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	26.881	22.931
Cargas sociales:		
- Seguridad Social a cargo de la empresa	8.894	8.752
- Otras cargas sociales	1.444	1.500
	37.219	33.183

La plantilla media y al cierre del ejercicio 2019 y a 31 de diciembre de 2018 está formada por una mujer de categoría administrativo, sin haberse producido variaciones respecto al ejercicio anterior.

La aumento de la partida de sueldos, salarios y asimilados en el ejercicio 2019 ha venido ocasionada por la baja temporal por incapacidad laboral en 2018 de la persona que figura en nómina de la Sociedad.

13.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Gastos financieros		
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 11)	87.609	100.627
	87.609	100.627

MEMORIA

(Expresada en Euros)

14. Operaciones con partes vinculadas

14.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen saldos con partes vinculadas.

La Sociedad ha mantenido durante el ejercicio 2019 con la sociedad vinculada Serrano 6, S.L transacciones correspondientes a un contrato de arrendamiento distinto de vivienda de su oficina por un importe anual de renta de 6.978 euros (6.861 euros en el ejercicio 2018). En el mes de junio de 2019 la Sociedad ha satisfecho a sus socios un importe de 1.069.649 euros en concepto de pago de dividendo, correspondiente al beneficio obtenido en el ejercicio 2018.

14.2. Administradores y alta dirección

Durante el ejercicio 2019 y 2018, los Administradores no han recibido remuneración por el desempeño de sus funciones.

Durante el ejercicio 2019, al igual que en 2018, no 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 ejercicio 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 13.566 euros y por otros servicios de verificación ascendieron a 7.280 euros. (13.300 euros por los servicios de auditoría y 7.280 euros por otros servicios de verificación del ejercicio 2018).

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 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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 ejercicio 2019 y 2018.

17. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 20 de enero de 2020, el Consejo de Administración de la entidad acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado de 2019 por un importe de 1.462.000 euros, lo que supone un importe bruto por acción de 0.69274883 euros.

El pago se realizó el 4 de febrero de 2020. El número de acciones con derecho a cobro es de 2.110.433, es decir, todas las acciones en circulación, excluida la autocartera.

En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales, España, como otros muchos países, está inmersa en una situación crítica derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). En este sentido, en España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

De acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, y en relación con las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los administradores han llevado a cabo una evaluación de los hechos descritos y de su impacto sobre la Sociedad y sus operaciones, donde no se ha producido ninguna consecuencia significativa para la Sociedad para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019. Sin embargo, el principal inquilino, ha comunicado a la Sociedad, mediante carta recibida el 17 de marzo 2020, su intención de no pagar la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y su deseo de discutir las rentas futuras derivadas del contrato de arrendamiento. Sin embargo, la Sociedad defenderá su posición ante su inquilino ya que la Dirección de la Compañía considera que existen argumentos legales para oponerse a las pretensiones del mismo.

Este hecho y otros eventos en el futuro podrían afectar a la Sociedad, sin que sea factible hasta la fecha estimar su naturaleza y, cuando corresponda, hacer una estimación fiable de sus efectos en los estados financieros de 2020. En cualquier caso, como consecuencia de la incertidumbre existente sobre la duración de la mencionada crisis y sus efectos finales a nivel nacional e internacional, el impacto final en los resultados de la Sociedad dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir en la actualidad y que podrían afectar a la valoración de los activos de la Sociedad y, en última instancia, a la propia actividad.

A parte de lo comentado anteriormente, no se ha producido, con posterioridad al cierre del ejercicio, ningún acontecimiento conocido digno de especial mención.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

Anexo

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

Descripción	31/12/2019
<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 dotó reservas por 425.341 y 346.621 euros respectivamente, en aplicación de los resultados de los ejercicios 2016 y 2015. Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han incrementado las reservas, al haberse distribuido como dividendos todo el resultado de los ejercicios 2018 y 2017.</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 distribuyeron 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. En junio de 2018 se distribuyó un importe de 988.443 euros en concepto de dividendos correspondientes al resultado del ejercicio 2017. En junio de 2019 el importe distribuido en concepto de dividendos correspondientes al resultado del ejercicio 2018 ha sido de 1.069.649 euros. Finalmente, en febrero de 2020 la Sociedad ha repartido un importe de 1.184.220 euros en concepto de dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019.</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</p>	<p>Con fecha 20 de enero de 2020 el Consejo de Administración ha</p>

MEMORIA

(Expresada en Euros)

<p>dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p>acordado la distribución de dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 1.184.220 euros.</p> <p>Con fecha 29 de mayo de 2019, se aprobó la distribución de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.069.849 euros.</p> <p>Con fecha 4 de junio de 2018, se aprobó la distribución de dividendos con cargo a resultado del ejercicio 2017 por importe de 988.443 euros (ver punto c)</p> <p>Con fecha 27 de abril de 2017, se aprobó la distribución de dividendos con cargos 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 a 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>
<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 dotaron 346.621 euros a reservas voluntarias y durante el ejercicio 2017 se dotaron reservas por un total de 428.930 euros. De estas últimas, un importe de 113.636 euros como reserva legal y 315.294 euros como reservas voluntarias, de los que 3.589 euros correspondieron a la venta de autocartera realizada en dicho ejercicio. A 31 de diciembre de 2019 se encuentran reconocidas en el epígrafe de "Reservas" del balance adjunto.</p>

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

SITUACIÓN GLOBAL

Según el Avance de Datos de la Contabilidad Nacional publicado en enero de 2020 por el Instituto Nacional de Estadística, la economía española creció un 2% en 2019, cuatro décimas menos que en 2018, sumando seis años consecutivos de avances, pero siendo el de 2019 el peor registro desde 2014, año en que el crecimiento en España fue de 1,4%. El dato de 2019, aunque peor que el de años anteriores, sigue siendo superior al de la mayoría de los países de la zona euro. Las previsiones para el año 2020 sitúan el crecimiento del PIB en España en alrededor del 1,5%, con una clara tendencia a la desaceleración por tanto.

Por otra parte, la previsión realizada por los expertos a comienzos del ejercicio para el año 2020 y siguientes del mercado inmobiliario en su conjunto y de alquiler de locales comerciales en particular, mostraba también una cierta tendencia a frenar el crecimiento que ha habido en los últimos años. El consenso venía a apoyar este paulatino descenso, desde aproximadamente un 5% en el año 2019 hasta cerca de un 2% en 2023. En cuanto a los precios de alquiler de locales comerciales en zonas prime, se esperaba que se siguieran incrementándose, pero de manera moderada estabilizándose en torno a un 3% al menos durante los próximos tres años.

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Entidad. La medida en la que el Coronavirus impactará en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

Durante el ejercicio 2019 ha continuado el desarrollo de las Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis), con unas condiciones fiscales favorables para este tipo de sociedades y para sus socios, si bien con el nuevo Gobierno implantado en España han comenzado a suscitarse temores en relación con un endurecimiento de las condiciones para el acogimiento a este régimen y con una mayor fiscalidad de el mismo.

ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad inició su transformación en Socimi avanzado el año 2015 (aunque con efectos 1 de enero), concluyendo este proceso en el mes de diciembre de 2016. Sus acciones se negocian en el segmento de Socimis del Mercado Alternativo Bursátil bajo el código YINM desde el día 21 de diciembre de 2016, cumpliendo así con el plazo establecido en la Ley 11/2009 de Socimis.

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar al segmento de SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), con efectos a partir del día 21 de diciembre de 2016 inclusive, las 2.206.455 acciones de 5 euros de valor nominal cada una emitidas por la sociedad, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y con código de valor ES0105178000.

En el ejercicio 2019 el resultado de la sociedad, por importe de 1.472.488 euros, ha resultado superior en 402.839 euros al obtenido en el ejercicio 2018, lo que supone un incremento del 37%. Este incremento se ha debido principalmente a que la ocupación del local de la calle Raimundo Fernández Villaverde de Madrid se inició en junio de 2018, estando por tanto desocupado durante los cinco meses de ese ejercicio. Las rentas por alquiler percibidas en 2019 por este local han ascendido a 607.000 euros aproximadamente mientras que las que se obtuvieron por el mismo local en 2018 ascendieron a cerca de 351.000 euros. Por otra parte, los gastos por servicios exteriores de ejercicio se han visto reducidos en unos 65.000 euros aproximadamente.

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2019 ha resultado de 15 días.

La plantilla media durante el ejercicio 2019 y a 31 de diciembre de 2019 está formada por una mujer de categoría administrativo, sin haberse producido variaciones respecto al ejercicio anterior.

EXPOSICIÓN FIEL DEL NEGOCIO

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

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.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

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 31 de diciembre de 2019 retrasos en los cobros de las rentas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

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.

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.

Debido a la nueva póliza de crédito contratada con Bankinter con vencimiento indefinido pero clasificada en el corto plazo, los pasivos corrientes de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 no están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo. Sin embargo, la intención de ambas partes es la no exigibilidad de amortización de la póliza en el corto plazo y, en caso de que así fuera, la Sociedad dispone de medios para obtener nueva financiación debido a la calidad de los activos.

Riesgo mercados inmobiliarios

Las inversiones inmobiliarias de la sociedad están sujetas a los riesgos de las inversiones Inmobiliarias, incluyendo, pero no limitando, a:

- Cambio en condiciones macroeconómicas.
- Cambio en condiciones económicas locales o regionales.
- Riesgo asociado a desarrollo, incluyendo los arrendamientos y los retrasos en construcciones.
- Potenciales pasivos ocultos y cambios en las legislaciones medioambientales o de planificación territorial.
- Pérdidas no aseguradas.
- Riesgo de terrorismo.

INVESTIGACION Y DESARROLLO

No se han producido en el ejercicio gastos de investigación y desarrollo ni ha habido cambios en la actividad llevada a cabo durante el año.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

ADQUISICIÓN Y VENTA DE ACCIONES PROPIAS

En el mes de noviembre de 2016 la sociedad adquirió 113.636 de sus propias acciones por un total de 1.999.994 euros, al precio de 17,60 euros por acción, precio de salida al mercado bursátil de las mismas unos días más tarde. Esta adquisición vino motivada por la obligada difusión de accionistas con que debe contar la sociedad en el plazo de un año desde el comienzo de la cotización de sus acciones. Durante el mes de diciembre de 2017 la sociedad enajenó 17.614 de dichas acciones al precio bruto unitario de 17,85 euros. Al cierre del ejercicio 2019 se mantienen en autocartera un total de 96.022 acciones propias.

Hechos posteriores al cierre

Con fecha 20 de enero de 2020, el Consejo de Administración de la entidad acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado de 2019 por un importe de 1.462.000 euros, lo que supone un importe bruto por acción de 0.69274883 euros.

El pago se realizó el 4 de febrero de 2020. El número de acciones con derecho a cobro es de 2.110.433, es decir, todas las acciones en circulación, excluida la autocartera.

En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales, España, como otros muchos países, está inmersa en una situación crítica derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). En este sentido, en España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y el pasado 18 de marzo, se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, y en relación con las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los administradores han llevado a cabo una evaluación de los hechos descritos y de su impacto sobre la Sociedad y sus operaciones, donde no se ha producido ninguna consecuencia significativa para la Sociedad para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019. Sin embargo, el principal inquilino, ha comunicado a la Sociedad, mediante carta recibida el 17 de marzo 2020, su intención de no pagar la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y su deseo de discutir las rentas futuras derivadas del contrato de arrendamiento. Sin embargo, la Sociedad defenderá su posición ante su inquilino ya que la Dirección de la Compañía considera que existen argumentos legales para oponerse a las pretensiones del mismo.

Este hecho y otros eventos en el futuro podrían afectar a la Sociedad, sin que sea factible hasta la fecha estimar su naturaleza y, cuando corresponda, hacer una estimación fiable de sus efectos en los estados financieros de 2020. En cualquier caso, como consecuencia de la incertidumbre existente sobre la duración de la mencionada crisis y sus efectos finales a nivel nacional e internacional, el impacto final en los resultados de la Sociedad dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir en la actualidad y que podrían afectar a la valoración de los activos de la Sociedad y, en última instancia, a la propia actividad.

A parte de lo comentado anteriormente, no se ha producido, con posterioridad al cierre del ejercicio, ningún acontecimiento conocido digno de especial mención.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

El Consejo de Administración de la sociedad Inmofam 99 SOCIMI, S.A. en fecha 17 de marzo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, las cuales se identifican por ir extendidas en 34 hojas de papel ordinario numeradas de la 1 a la 34, 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. Joaquín García Quiros Rodríguez
Presidente



D. Gonzalo Hinojosa Fernández-Angulo



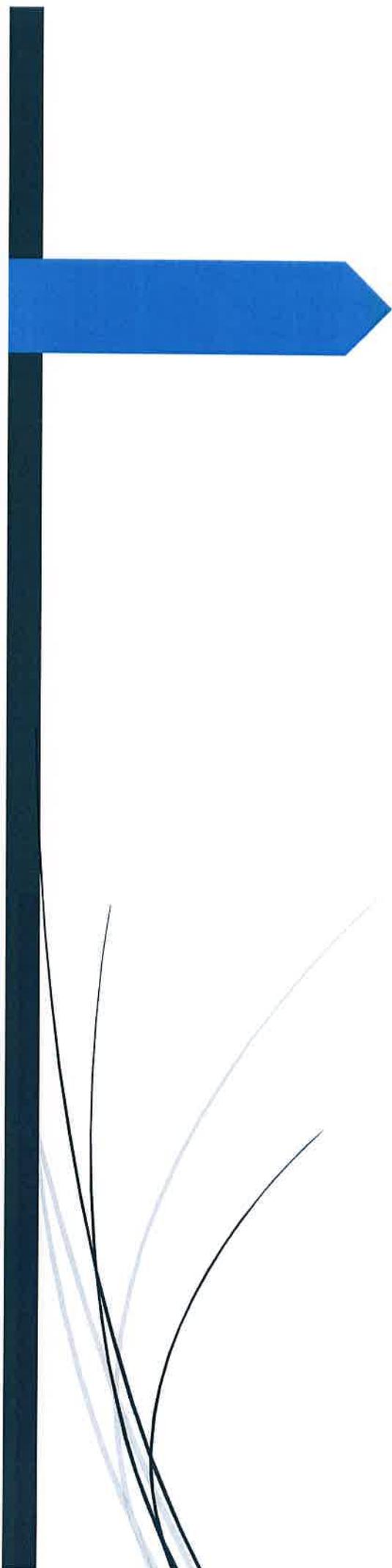
D. Juan Hinojosa Vacas



Dña. Almudena Hinojosa Bermejo



D. Darío Hinojosa García-Puente



Manual de procedimientos

Inmofam99

Índice

0. Estructura de gobierno

1. Entorno de control de la Compañía

- 1.1 Figura del Comité de Auditoría y Control
- 1.2 Votaciones en Junta de Accionistas de los acuerdos relativos a la compra de activos
- 1.3 Existencia de un reglamento del Consejo y de la Junta
- 1.4 Reglamento Interno de Conducta

2. Gestión de los riesgos y factores mitigantes.

2.1 Riesgos asociados al negocio

- 2.1.1 *Nivel de endeudamiento elevado*
- 2.1.2 *Exposición al tipo de interés*
- 2.1.3 *Riesgos de reclamaciones de clientes*
- 2.1.4 *Riesgos de daños en los activos*
- 2.1.5 *Riesgos de mismo inquilino*

2.2 Riesgos financieros

- 2.2.1 *Cumplimiento del régimen de SOCIMI*
- 2.2.2 *Riesgo de valoración de los activos*
- 2.2.3 *Otros riesgos asociados a la información financiera incluida en las Cuentas Anuales*
 - 2.2.3.1 *Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.*
 - 2.2.3.2 *Grado de liquidez de las inversiones*
 - 2.2.3.3 *Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler.*

2.3 Factores mitigantes de dichos riesgos

- 2.3.1 *Proceso de identificación y evaluación de riesgos.*
- 2.3.2 *Equipo gestor de los activos con experiencia*
- 2.3.3 *Valoración de los activos por un experto independiente*

3. La disponibilidad de los procedimientos adecuados con que debe contar la empresa para conseguir que coincidan:

- 3.1 La información relevante que se publica en la página web de la Compañía y la información remitida al Mercado.
- 3.2 La información que se difunda en las presentaciones con la comunicada al Mercado
- 3.3 Las declaraciones realizadas por los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado
- 3.4 Los medios de que disponga el Consejo de Administración y sus miembros, así como los directivos de la Compañía, para cumplir con sus obligaciones como empresa del MAB

Inmofam 99 SOCIMI, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, se constituyó por tiempo indefinido bajo la denominación de Inmofam 99, S.L. el 10 de junio de 1999. Tiene fijado su domicilio en la calle Serrano nº 6 de Madrid. Su CIF es A-82374430.

Estructura de gobierno

Los órganos de gobierno de Inmofam 99, Socimi, S.A son:

- La Junta General de Accionistas
- El órgano de Administración

La Junta General es la reunión de accionistas debidamente convocada y constituida para decidir sobre los asuntos propios de su competencia. Sus acuerdos serán obligatorios para todos los accionistas, incluso para los disidentes y ausentes, sin perjuicio de los derechos y acciones que la ley concede a los accionistas.

El órgano de Administración es competente de la gestión y representación de la sociedad en los términos que se establecen en sus Estatutos y en la ley de sociedades de capital.

La administración de Inmofam está encomendada a un Consejo de administración, integrado por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros.

El Consejo elegirá a su Presidente y al Secretario, y en su caso, a un Vicesecretario, siempre que estos nombramientos no hubiesen sido hechos por la Junta al tiempo de la elección de los Consejeros u ocuparen tales cargos al tiempo de la reelección.

El Secretario y el Vicesecretario podrán ser o no Consejeros, en cuyo caso tendrán voz pero no voto.

En la actualidad, son miembros del Consejo de Administración por nombramiento de la Junta General de 18 de junio de 2019 y 28 de noviembre de 2016, elevados a Escritura pública el 2 de julio de 2019 ante el Notario de Madrid D. Jose Miguel García-Lombardía, con número de protocolo 4.308 y el 28 de noviembre de 2.016 ante el Notario de Madrid D. Jose Miguel García-Lombardía, con número de protocolo 5.293 respectivamente, los siguientes:

Nombre	Cargo	Vigencia
D. Joaquín García-Quirós Rodríguez	Presidente	18/06/2023
D. Juan Hinojosa Vacas	Vocal	18/06/2023
D. Gonzalo Hinojosa Fernández de Angulo	Vocal	18/06/2023
Dña. Almudena Hinojosa Bermejo	Vocal	28/11/2020
D. Darío Hinojosa Garcia-Puente	Vocal	28/11/2020
D. Julio García-Saavedra Orejón	Secretario no consejero	-

El Consejo de Administración de la Sociedad, considera que la compañía dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 2/2018

sobre información a suministrar, requisitos, documentación y procedimiento aplicables para la incorporación y la exclusión en el Mercado de acciones emitidas por empresas de reducida capitalización y SOCIMI en el Mercado Alternativo Bursátil, con objeto de que, entre otras cuestiones lleve a cabo: i) servicios de gestión del activo, entre ellos, la contabilidad y servicios administrativos, ii) gestión del activo de cara al cumplimiento de las previsiones establecidas en planes de negocio y presupuestos, iii) mantener informado al Consejo de Administración sobre la situación financiera operativa y fiscal del activo y iv) gestión de la tesorería existente.

Gestión de la sociedad

El diseño y revisión de la estructura organizativa y la definición de las líneas de responsabilidad y autoridad generales corresponden al Consejo de Administración. En lo referente al proceso de elaboración de la información financiera, se encuentran igualmente definidas las líneas de autoridad y responsabilidad, así como una planificación que contempla, entre otras cuestiones, la asignación de tareas, las fechas clave y los distintos procesos de revisión a realizar por el equipo gestor.

El equipo gestor de los activos lo forman los siguientes consejeros: D. Joaquín García-Quirós Rodríguez, D. Gonzalo Hinojosa Fernández-Angulo, Dña. Almudena Hinojosa Bermejo, D. Darío Hinojosa García-Puente y D. Juan Hinojosa Vacas. Todos ellos reconocidos empresarios, con un experto conocimiento y elaborada experiencia del retail-street. El Consejo se apoya para su gestión en los informes y valoraciones elaborados por Savills Aguirre Newman.

La gestión financiera y administrativa la realiza el personal interno contratado de la sociedad que reporta directamente al Presidente del Consejo de Administración el cual revisa toda la información y remite al resto de miembros del Consejo, donde se toman las decisiones de gestión que competen a este Órgano. La compañía tiene revisadas sus cuentas desde 2.013 a 2.015 por la empresa auditora “MAG Auditores” y los años 2.016, 2017, 2018 y 2019 por el actual auditor de la sociedad “Pricewaterhouse Coopers”.

La gestión jurídica está subcontratada al despacho Garcia Saavedra Abogados y la fiscal se realiza a través de despachos de apoyo externo como Cuatrecasas.

1. Entorno de control de la Compañía

1.1 Figura del Comité de Auditoría y Control

El Comité de auditoría asegura la integridad y transparencia de la información corporativa.

Es una parte esencial del proceso del reporte corporativo.

Su responsabilidad primaria es supervisar, en nombre de la junta directiva, la integridad del reporte financiero, controles y procedimientos implementados por los administradores para proteger los intereses de los accionistas y otras partes interesadas.

Hasta el momento esta función de control, reporte financiero, auditoría interna y externa, había recaído en el consejero, D. Joaquín García-Quirós Rodríguez. Ahora bien, dado el proceso de incorporación al MAB de la entidad, el Consejo en su conjunto, consideró la importancia de nombrar, en su reunión de 28 de noviembre, un Comité de Auditoría formado por tres miembros:

- Dña. Almudena Hinojosa Bermejo
- Don. Gonzalo Hinojosa Fernández-Angulo.
- D. Darío Hinojosa García-Puente

Las funciones del Comité de Auditoría son las siguientes:

- a) Informar, a través de su Presidente, en la Junta General sobre las cuestiones que en ella planteen los socios en materia de competencia de la Comisión.
- b) Supervisar la eficacia de la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como analizar con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema del control interno detectadas, en su caso, en el desarrollo de la auditoría.
- c) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- d) Proponer al consejo de administración de la sociedad el nombramiento de los auditores de las cuentas anuales y recibir información sobre el desarrollo de la auditoría externa.
- e) Aprobar, en su caso, los planes anuales de actuaciones del Departamento de Auditoría Interna y recibir periódicamente la información sobre su realización, especialmente, de las incidencias significativas sobre sucesos o situaciones, en su caso, irregulares y sobre incumplimiento de las obligaciones normativas.
- f) Supervisar, en su caso, la auditoría interna y, en particular:
 - Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna;
 - Proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna;
 - Proponer el presupuesto de ese servicio;
 - Revisar el plan anual de trabajo de la auditoría interna y el informe anual de actividades;
 - Recibir información periódica de sus actividades; y
 - Verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- g) Realizar los trabajos específicos de auditoría y control de cumplimiento encomendados por el consejo de administración.

De conformidad con las recomendaciones de Buen Gobierno Corporativo, el responsable de Auditoría Interna dependerá de la Comisión de Auditoría.

1.2 Votaciones en Junta de Accionistas de los acuerdos relativos a la compra de activos.

La Junta General de Accionistas decidirá sobre los asuntos competencia de la misma de acuerdo con la Ley y los Estatutos Sociales, correspondiéndole, a título enunciativo, la adopción de los siguientes acuerdos conforme establece el artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital, así como el 7.1 i) del Reglamento de la Junta de accionistas

“... ”

i) la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales. Se presume el carácter esencial del activo cuando el importe de la operación supere el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado.

Los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de más del cincuenta (50) por ciento de los votos correspondientes a los accionistas asistentes a la reunión, presentes o representados.

1.3 Existencia de un reglamento del Consejo y de la Junta

En reunión de 27 de mayo de 2.016 el Consejo de Administración acordó aprobar el Reglamento del Consejo. Este tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración de “Inmofam 99 SOCIMI, S.A.”, las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros. Es de aplicación desde el día 27 de mayo de 2.016 y se mantendrá en vigor mientras no sea modificado o derogado por otro posterior.

Con fecha 28 de mayo de 2.016 la Junta general extraordinaria aprueba el Reglamento de la Junta con el fin de determinar las reglas básicas de desarrollo, adopción de acuerdos, conclusión y documentación de la junta general de accionistas de Inmofam y asimismo para el ejercicio de los derechos políticos que, con tal motivo, corresponden a los accionistas de la sociedad.

Asimismo, este Reglamento tiene como finalidad facilitar que la Junta General ejerza, efectivamente, las funciones que le son propias, de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en la ley.

1.4 Reglamento Interno de Conducta

En reunión de 22 de septiembre de 2016 el Consejo de Administración acuerda aprobar su Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores. El objetivo principal de la función de cumplimiento es asegurar que la compañía cumpla con las normativas internas y externas, evitar el fraude y evaluar el impacto en la organización de los cambios regulatorios.

En el Reglamento se describen los principios de gestión precisos para velar por el cumplimiento normativo interno y externo en la sociedad y se define la estructura y funcionamiento de los órganos de control y supervisión establecidos para tal finalidad; además, sistematiza los controles existentes, con el objetivo de prevenir y mitigar el riesgo de cumplimiento en la operativa llevada a cabo por la sociedad.

El procedimiento de cumplimiento normativo define los principios de gestión del modelo de cumplimiento normativo de la compañía, para velar principalmente por:

- (i) Prevención y cumplimiento de los ámbitos normativos, regulatorios y leyes aplicables a la sociedad.
- (ii) Cumplimiento de los requisitos específicos de cumplimiento estipulado para los accionistas o bien para dar respuesta a determinados contratos establecidos con terceras partes.
- (iii) Velar por el cumplimiento de Reglamento Interno de Conducta.

El Reglamento Interno de Conducta fue remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 22 de septiembre de 2016 en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional cuarta de la Ley 44/2002 de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero y del artículo 80 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

2. Gestión de los riesgos y factores mitigantes.

2.1 Riesgos asociados al negocio

La inversión en Inmofam entraña riesgos potenciales relacionados con la propia actividad de la Sociedad, el sector en el que opera, relativos a la financiación y a los valores emitidos.

2.1.1 Nivel de endeudamiento elevado y exposición al tipo de interés.

La Sociedad tiene contraídos dos créditos concedidos por la entidad Banca March y por Bankinter. El primer crédito con un límite inicial de 3.900.000 euros, con una garantía hipotecaria y cuyo vencimiento se prevé para el 11 de mayo de 2022. La póliza de crédito prevé una devolución anual de 195.000 euros durante los 9 primeros años, y el resto, es decir, 2.145.000 euros al vencimiento. El tipo de interés aplicable y revisable en cada liquidación trimestral consiste en la suma al Euribor a 12 meses de 3 puntos porcentuales. El segundo crédito, concedido por Bankinter, con un límite de 3.450.000, de duración indefinida, si bien sujeta a cancelación por las partes en cualquier momento, al tipo de interés consistente en la suma al Euribor a 12 meses de 1,25 puntos porcentuales.

El incumplimiento en el pago de la deuda o de la ratio financiera, podría tener un impacto negativo en las operaciones, situación financiera y, por tanto, valoración de la Compañía.

A pesar de lo anterior, la sociedad tiene un muy bajo LTV en el portfolio lo que permite un recorrido en el endeudamiento, ofreciéndole capacidad para acceder a oportunidades de inversión con facilidad de acceso a un mayor apalancamiento.

2.1.2 Riesgo de tipo de interés variable

La estructura financiera de Inmofam devenga unos intereses compuestos por la suma del Euribor a tres meses de 1,65 puntos porcentuales y en la suma de Euribor a 12 meses de 3,00

puntos porcentuales. En el caso de que los tipos de interés se incrementen con respecto a los actuales la generación de resultados podría verse afectada negativamente.

2.1.3 Riesgos de reclamaciones de clientes

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativas para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

2.1.4 Riesgos de daños en los activos.

Daños provocados por eventos distintos de aquellos asociados con los riesgos de naturaleza financiera, en cuya probabilidad de ocurrencia la entidad tenga escasa o nula capacidad de influencia así como aquellos atribuibles a eventos de cualquier naturaleza diferente de aquellos directamente vinculados con la integridad de la Compañía o con la fiabilidad de su información financiera.

En relación con los activos inmobiliarios, la sociedad cuenta con un seguro de continente y contenido suscrito con March JLT Correduría de Seguros como mediador y AXA Seguros Generales, sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros, como asegurador.

2.1.5 Riesgos de mismo inquilino.

La mayor parte de los locales comerciales están arrendados a un mismo inquilino (Tendam, antiguo Grupo Cortefiel) lo cual ofrece sinergias para ampliar el portfolio según necesidades de potenciales nuevas ubicaciones o bien minimizar el riesgo de alquiler con las distintas marcas del Grupo (Cortefiel, Springfield, Pedro del Hierro Woman Secret). Esta relación aporta valor añadido al negocio y permite realizar operaciones con agilidad. El modelo evita las inversiones especulativas y centra la estrategia con un enfoque a largo plazo.

Ahora bien, existen otros arrendatarios en los locales, uno de ellos en el local con mayor peso en la cartera, que ahora se encuentra arrendado a Leroy Merlin y otro a Herbolarios Navarro.

2.2 Riesgos financieros

2.2.1 Cumplimiento del régimen de SOCIMI

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMI el 21 de septiembre de 2015 a través del correspondiente acuerdo llevado a cabo por los Accionistas y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 21 de septiembre de 2015, en consonancia tributará en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en

cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, existe una reciente doctrina emitida por la Dirección General de Tributos según la cual deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante, cuanto antecede, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

2.2.2 Riesgo de valoración de los activos

El sector inmobiliario es muy sensible al entorno económico-financiero y político existente. Los ingresos de la Sociedad así como la valoración de los activos, dependen en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, el consumo, la tasa de crecimiento económico, o la legislación.

La Sociedad realiza anualmente una valoración independiente de sus locales comerciales, debiendo, registrar un deterioro de valor, en caso de que se produjese, con su consiguiente impacto en el resultado, la situación financiera, o valoración de la Sociedad.

2.2.3 Otros riesgos asociados a la información financiera incluida en las Cuentas Anuales

2.2.3.1 *Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos*

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

2.2.3.2 *Grado de liquidez de las inversiones*

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser más ilíquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera transmitir todos o alguno de sus inmuebles, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de

mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos, podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

2.2.3.3 Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler

En el caso de que los arrendatarios no decidiesen renovar sus contratos en la fecha de vencimiento de los mismos la situación financiera y patrimonial de la Sociedad, así como el valor del activo podrían decrecer temporalmente hasta encontrar nuevos inquilinos, lo que no está resultando complicado en el momento actual del mercado.

2.3 Factores mitigantes de dichos riesgos

2.3.1 Proceso de identificación y evaluación de riesgos

Los consejeros son los responsables del diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno para prevenir y detectar el fraude, y en la actualidad no conocen la existencia de un fraude o de indicios de fraude que pueda tener un efecto material en las cuentas anuales ni tampoco conocen la existencia de ninguna denuncia de fraude, o de indicios de fraude, que afecten a las cuentas anuales de la Sociedad, realizada por empleado/s, analistas, autoridades reguladoras u otros.

2.3.2 Equipo gestor de los activos con experiencia

El portfolio de Inmofam presenta homogeneidad en la tipología de los activos, con un uso predominante de local comercial. Se considera un valor añadido la especialización en un mismo uso. Las diferentes tipologías de activos inmobiliarios (oficinas, residencial, logístico, hotelero, centros comerciales...) tienen una especialización específica, por lo que focalizar la actividad al uso retail-street aporta valor al modelo de negocio.

El diseño y revisión de la estructura organizativa y la definición de las líneas de responsabilidad y autoridad generales corresponden al Consejo de Administración. En lo referente al proceso de elaboración de la información financiera, se encuentran igualmente definidas las líneas de autoridad y responsabilidad, así como una planificación que contempla, entre otras cuestiones, la asignación de tareas, las fechas clave y los distintos procesos de revisión a realizar por el equipo gestor.

El equipo gestor lo forman los siguientes consejeros: D. Joaquín García-Quirós Rodríguez, D. Gonzalo Hinojosa Fernández-Angulo, Dña. Almudena Hinojosa Bermejo, D. Darío Hinojosa García-Puente y D. Juan Hinojosa Vacas. Todos ellos reconocidos empresarios, con un experto conocimiento y elaborada experiencia del retail-street.

D. Joaquín García-Quirós Rodríguez (17.05.1965)

Ingeniero Industrial por la Cornell University y MBA en IESE

Comienza su carrera profesional en ALCATEL como Ingeniero Industrial, posteriormente se incorpora al Banco de Crédito Oficial como Director de Inversiones.

En 1995 entra a formar parte del Grupo CORTEFIEL ocupando el cargo de Consejero y Secretario del Consejo hasta 2005.

Ha sido Consejero Delegado de SAAREMA Inversiones S.A. y representante del Consejo en OHL.

D. Juan de Hinojosa Vacas (27.04.1944)

Licenciado en Derecho por la Universidad de Madrid.

1962 Entra a formar parte del Grupo Cortefiel, empresa familiar de venta al por mayor y sucursales propias de prendas de vestir masculinas y femeninas, pasando por los departamentos de creación y compra de tejidos, fabricación y venta en las propias tiendas.

Dirección General de la red de sucursales.

1987 Nombrado Consejero del Grupo Cortefiel

1988 Dirección de Marketing y de Expansión Inmobiliaria.

1994 Salida a Bolsa del 25% de la Compañía

1995 Nombrado Consejero de Marks & Spencer España
Sociedad participada por Marks & Spencer P.L.C. con el 70 % y Cortefiel con el 30 %.

2000 Nombramiento como Vicepresidente del Consejo de Administración del Grupo Cortefiel

2001 Venta de la participación a Marks & Spencer.

2005 Venta del Grupo Cortefiel a C.V.C., Permira y Pay sociedades de capital riesgo.

A lo largo de su trayectoria profesional en la Compañía desarrolló el cargo de Director de la División de Señora, Director General de los Centros Cortefiel, Director General de Marketing, Director General de Expansión Inmobiliaria, así como miembro del Consejo de Marks & Spencer.

D. Gonzalo Hinojosa Fernández de Angulo (10 de julio de 1945)

1970 Doctor Ingeniero Industrial por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Madrid

1976-85 Director General de Cortefiel, S.A.
1985-96 Consejero Delegado de Cortefiel, S.A.
1998-Sept 2005 Presidente y Consejero Delegado del Grupo Cortefiel
Sept 2005-Marz 06 Presidente del Consejo de Administración del Grupo Cortefiel

En 1991 pasa a formar parte del Consejo de Administración del Banco Central Hispano Americano, posteriormente Santander Central Hispano y de Portland Valderribas siendo Consejero de ambas entidades hasta el año 2002.

1998-99 Tabacalera, S.A.
1999-2007 Altadis, S.A.
Abril 2002 Telefónica, S.A.

Premios

- 1985 Cortefiel Empresa del Año.
- 1986 Finalista Mejor Empresario (2º).
- Premio CEIM a los 10 mejores empresarios de los primeros 10 años de su fundación.
- Premio Crédito y Caución al mejor comerciante.
- Premio Dirigente del año de la revista "Mercado".
- 1988 Premio de la Escuela Superior de Marketing al mejor empresario.
- 1991 Premio al "Mejor Empresario de Madrid 1991" (Actualidad Económica).
- 1991 Finalista Mejor Empresario del Año (Revista Mercado).
- 1994 "Master de Oro". Forum de Alta Dirección
- 1996 "España en París". Premio concedido por la Cámara de Comercio de España en París.
- 2005 Premio GQ a la mejor trayectoria profesional año 2005 hasta el año 2015.

Dña. Almudena Hinojosa Bermejo (12 de noviembre de 1.978)

- 1997-2002 Carrera de Derecho y Máster en Bolsa cursados en el Instituto de Estudios Bursátiles.
- 1999 Curso sobre Bolsa.
- 1999 Curso sobre la Ley Orgánica Reguladora de la Justicia de Menores.

- Vocal del Consejo de Administración del grupo Cortefiel en 2005.
- Administradora de la sociedad Hinober 88 SL desde el 2002 hasta la actualidad.
- Directora de la sociedad brasileña Hinober Brasil Participações Ltda. desde enero de 2007 hasta la actualidad.
- Directora de la sociedad brasileña Delta do Parnaíba Empreendimentos, Turismo e Incorporações S.A. desde enero de 2007 hasta la actualidad.
- Administradora de la sociedad Gondaral Tres S.L. desde 2005 hasta la actualidad.

Inglés: nivel alto hablado y escrito.

Títulos:

- First Certificate in English; grade B.
- Certificate of Proficiency in English; grade B.

Portugués: nivel alto hablado y escrito.

D. Darío Hinojosa García-Puente (26 de octubre de 1.950)

1971- 1982: Director General de Confecciones Sur, S.A. Empresa de confección del Grupo Cortefiel.

1982- 1986: Director General Industrial de toda el área de fabricación del Grupo. Con fábricas en Madrid, Málaga, Marruecos, Polonia y fabricación en distintos países.

1986- 1994: Director General de la División de toda el área de tiendas Cortefiel del Grupo.

1994: Director General del Grupo Cortefiel y Consejero del mismo.

1999- septiembre 2005: Vicepresidente del Grupo Cortefiel.

Actualidad: Administrador de empresa familiar

Asimismo, el equipo gestor se apoya en Savills Aguirre Newman , empresa experta de Real Estate.

2.3.3 Valoración de los activos por un experto independiente

La política de Inmofam se basa en la gestión activa de las inversiones inmobiliarias en propiedad, así como la incorporación gradual de nuevos activos inmobiliarios localizados en España que representen oportunidades de mejora de la cartera existente y posean un perfil similar al de los activos que ya posee la Sociedad (tanto locales comerciales como derechos de superficie).

La Compañía no desarrolla actividades que no estén relacionadas con el sector inmobiliario (propiedad y gestión).

La sociedad ha valorado sus activos los últimos años a través de C&W. El último informe de valoración fue realizado por **Savills Aguirre Newman** sobre los activos propiedad de Inmofam a fecha 31 de diciembre de 2.019, ii) cuentas anuales individuales de cada ejercicio cerrado a 31 de diciembre de Inmofam (Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria, Estado de cambios en el Patrimonio Neto y Estados de flujos de efectivo) y iii) informe sectorial del mercado retail en España, elaborado por Savills.

La valoración de los activos se ha realizado 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.

A la fecha de la valoración, la Sociedad tiene en su balance 9 activos. Los ingresos y gastos de la Compañía proceden, por tanto, de la explotación de dichos activos, por lo que el valor de los inmuebles es el que justifica el valor de las acciones de la Compañía, una vez descontadas las obligaciones o pasivos.

Los métodos de valoración empleados por Savills son Metodología de Capitalización de Rentas y Descuento de Flujo de Caja (DCF).

La Metodología de Capitalización de Rentas proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivos en un único valor de capital actual.

Para determinar el valor de un inmueble mediante DCF se realiza una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta del mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de alquiler y la venta a futuro del inmueble a una *yield*. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento. La valoración se ha realizado en base a lo acordado en los contratos vigentes, proporcionados por la sociedad. 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. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (*initial yield*), que se puede comparar con la rentabilidad exigida por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.

3. La disponibilidad de los procedimientos adecuados con que debe contar la empresa para conseguir que coincidan:

3.1 La información relevante que se publica en la página web de la Compañía y la información remitida al Mercado.

Toda la información relevante acerca de los valores negociables incorporados y de la propia entidad emisora, Inmofam, se mantendrán en el correspondiente registro del Mercado a disposición de los interesados.

La información periódica y relevante será comunicada al Mercado conforme establece la circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil cumpliendo con los requisitos de información exigibles a las SOCIMI y el régimen de comunicación y publicación de la información por parte del Mercado.

La responsabilidad sobre el nivel y características de la información exigible recae directamente en el Consejo de Administración, órgano que procura el cumplimiento del principio de suficiencia de la información y de simplicidad a través de su responsable: D. Joaquín García-Quirós Rodríguez.

La información relevante se recoge en el epígrafe “Información para accionistas e inversores- Hechos Relevantes” de la página web de la sociedad, a la que se accede desde la página de inicio (www.inmofam99.com). El responsable de la web es el departamento de sistemas de la sociedad asistido por la empresa “3bien Comunicación”.

La información que se publica es elaborada por el despacho de abogados García Saavedra según las directrices del Consejo de Administración comunicadas a través de su Secretario, que la remite, una vez elaborada, de nuevo al Presidente del Consejo de Administración para revisar la coherencia de la misma.

De conformidad con los artículos 228 y 323 del texto refundido de la Ley de mercado de Valores, se considerará información relevante toda aquella que permita que los inversores puedan formarse una opinión sobre los valores negociados y por tanto pueda influir de forma sensible en su cotización en el mercado secundario.

El Asesor Registrado de la entidad mantendrá un canal de comunicación directa que le permita comprobar la coherencia entre la información publicada en la web y la emitida al Mercado.

3.2 La información que se difunda en las presentaciones con la comunicada al Mercado.

El Departamento de Sistemas, es responsable de la gestión y explotación de todos los sistemas de información y de las comunicaciones de Inmofam, estando entre sus funciones el estudio de los sistemas y desarrollo de normas que permitan un correcto grado de protección y recuperación de los datos, asegurando el cumplimiento de la normativa interna y las medidas de seguridad legalmente exigibles.

Existen procesos que cubren el uso adecuado y seguro de los sistemas de información y de los datos proporcionados conjuntamente por Inmofam y sus proveedores de servicios. Estas atribuciones son asumidas por el Departamento de Sistemas, que velará por el empleo eficaz y eficiente de la tecnología y recursos informáticos.

Las presentaciones que se publican en la web son diseñadas por el departamento de sistemas bajo las directrices, revisión y control del Consejo de Administración con el fin de mantener la coherencia con la publicación realizada al Mercado.

3.3 Las declaraciones realizadas por los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado.

Las declaraciones que se realizan a los medios de comunicación y al mercado se acuerdan por el Consejo de Administración y se canalizan a través del Sr. Secretario no consejero del Consejo de Administración, D. Julio García-Saavedra Orejón.

La Sociedad mantiene un contacto continuado con su Asesor Registrado para que éste pueda velar por el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la normativa aplicable.

3.4 Los medios de que disponga el Consejo de Administración y sus miembros, así como los directivos de la Compañía, para cumplir con sus obligaciones como empresa del MAB

A resultas de este informe, el Consejo de Administración es el máximo responsable de la gestión de los activos, de la gestión financiera, así como de la información relevante que se publica tanto en la Web como la que se remite al Mercado.

El Consejo de Administración, formado por expertos y experimentados empresarios en el sector inmobiliario, se apoya para la gestión de los activos en empresas de reconocido prestigio como Savills Aguirre Newman; para la gestión financiera, de personal propio de la compañía y la sociedad auditora, "Pricewaterhouse Coopers" y, para la gestión legal y fiscal de despachos profesionales como García Saavedra abogados o Cuatrecasas para supuestos de especial complejidad.

En cuanto a los procedimientos relacionados con la web y su información, el Consejo de Administración comunica directamente los contenidos y directrices de la información relevante de la sociedad a través de su Secretario del Consejo de Administración al despacho de abogados García Saavedra que la redacta y envía al presidente del Consejo de Administración para revisar la coherencia de la misma. Una vez revisada, el Sr. Secretario la remite al departamento de sistemas y la sociedad externa de comunicación “3bien” para su publicación, todo ello finalmente revisado por el Presidente del Consejo de Administración, D. Joaquín García-Quirós Rodríguez.

Asimismo, y cumpliendo con los requisitos establecidos en la Circular del MAB 16/2016, que sustituye a la Circular 6/2016 (que consolidaba el texto de la Circular del MAB 5/2010 tal y como fue modificada por la Circular del MAB 1/2014) que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 3 de diciembre de 2015 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan en su actuación en ese segmento. Las principales funciones son:

- (i) Revisar la información que la Sociedad prepara para remitir al MAB con carácter periódico o puntual y verificar que cumple con las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa del Mercado.
- (ii) Asesoramiento acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido al incorporarse al segmento empresas en expansión.
- (iii) Cuando se apreciase un potencial incumplimiento relevante de las obligaciones asumidas por la Sociedad al incorporarse al segmento SOCIMI, que no hubiese quedado subsanado mediante su asesoramiento, trasladar al MAB dichos hechos.
- (iv) Gestionar, atender y contestar las consultas y solicitudes de información que el mercado le dirija en relación con la situación de la Sociedad, la evolución de su actividad, el nivel de cumplimiento de sus obligaciones y cuantos otros datos el mercado considere relevantes.
- (v) En el caso de que la Sociedad adopte un acuerdo de exclusión de negociación del mercado no respaldado por la totalidad de los accionistas, comprobar que el precio al que el Emisor ofrezca la adquisición de sus acciones a los accionistas que no hayan votado a favor de tal exclusión se haya justificado por el Emisor de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.