

Madrid, 19 de abril de 2021

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en los artículos 228 y 323 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, Inmofam 99 SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**" o "**INMOFAM**") publica la siguiente información:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2020
- Cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 e informe de gestión.
- El informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno existente está en proceso de revisión, actualización y aprobación por parte del Consejo de Administración, previéndose su publicación en las próximas semanas, en cumplimiento con los plazos establecidos.

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

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

Quedamos a su disposición para 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 2020
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 2020, 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 2020, 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 2020 ascienden a 18.931.593 euros y representan un 84% 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 2020. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra. El experto valorador externo ha emitido su informe de valoración de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad sobre la base de una "incertidumbre de valoración material" como consecuencia de los efectos de la pandemia COVID-19. En el informe se menciona que dichas valoraciones deberían considerarse más cautelosamente y con más incertidumbre que en condiciones normales.

Aunque a 31 de diciembre de 2020 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 13 de la memoria adjunta que indica que los ingresos de la Sociedad durante el ejercicio 2020 han correspondido principalmente a un solo cliente (71%), situación que persistirá previsiblemente durante el ejercicio 2021. 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.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, 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 2020 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:

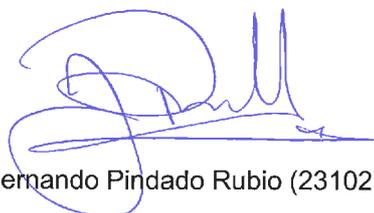
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

15 de abril de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/08059

96,00 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 2020 e Informe de Gestión del ejercicio 2020

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31-dic-20	31-dic-19
Activo No Corriente		19.031.926	19.691.132
Inversiones inmobiliarias	6	18.931.593	19.590.799
Terrenos		13.998.281	13.998.281
Construcciones		4.933.312	5.592.518
Inversiones financieras a largo plazo	8	100.333	100.333
Otros activos financieros		100.333	100.333
 Activo Corriente		 3.451.020	 3.186.357
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		47.596	58.189
Clientes		47.593	58.183
Activos por impuesto corriente	12	3	6
Inversiones financieras a corto plazo	8	166.673	167.270
Otros activos financieros		166.673	167.270
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	3.236.751	2.960.898
Tesorería		3.236.751	2.960.898
 Total Activo		 22.482.946	 22.877.489

Las notas 1 a 17 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	31-dic-20	31-dic-19
Patrimonio Neto		18.097.966	18.480.245
Fondos Propios		18.097.966	18.480.245
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	2.871.534	2.862.086
Legal y estatutarias		2.206.455	2.206.455
Otras reservas		665.079	655.631
(Acciones propias)	10.3	(1.689.003)	(1.689.987)
Resultado del ejercicio	3	1.079.777	1.472.488
Pasivo No Corriente		540.333	540.333
Deudas a largo plazo	8, 11	540.333	540.333
Deudas con entidades de crédito		440.000	440.000
Otros pasivos financieros		100.333	100.333
Pasivo Corriente		3.844.647	3.856.911
Deudas a corto plazo	8, 11	3.732.263	3.732.108
Deudas con entidades de crédito		3.459.474	3.459.319
Otros pasivos financieros		272.789	272.789
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		112.384	124.803
Acreeedores varios	8, 11	5.307	5.342
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	107.077	119.461
Total Patrimonio Neto y Pasivo		22.482.946	22.877.489

Las notas 1 a 17 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

Operaciones Continuas	Nota	2020	2019
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	2.109.480	2.586.627
Prestación de servicios		2.109.480	2.586.627
Otros ingresos de explotación		1.950	429
Otros ingresos de explotación		1.950	429
Gastos de personal	13.2	(37.219)	(37.219)
Sueldos, salarios y asimilados		(26.825)	(26.881)
Cargas sociales		(10.394)	(10.338)
Otros gastos de explotación		(278.398)	(330.550)
Servicios exteriores		(135.142)	(170.564)
Tributos		(143.256)	(159.986)
Amortización del inmovilizado	6	(659.206)	(659.206)
Resultado de Explotación		1.136.607	1.560.081
Ingresos financieros		-	16
Gastos financieros	13.3	(56.830)	(87.609)
Por deudas con terceros		(56.830)	(87.609)
Resultado Financiero		(56.830)	(87.593)
Resultado Antes de Impuestos		1.079.777	1.472.488
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
Resultado del Ejercicio		1.079.777	1.472.488

Las notas 1 a 17 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en Euros)

	Nota	2020	2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.079.777	1.472.488
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		1.079.777	1.472.488

Las notas 1 a 17 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 10.1)	Prima de emisión (Nota 10.1)	Reservas (Nota 10.2)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Acciones propias (Nota 10.3)	Total
Saldos al 1 de Enero del 2019	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
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.079.777	-	1.079.777
Operaciones con socios	-	-	-	(1.462.000)	-	(1.462.000)
Distribución de dividendos	-	-	-	(10.488)	984	(56)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	9.448	-	-	944
Saldo al 31 de diciembre del 2020	11.032.275	4.803.383	2.871.534	1.079.777	(1.689.003)	18.097.966

Las notas 1 a 17 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020.

4

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en Euros)

	Nota	2020	2019
A)			
		FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	
1		1.079.777	1.472.488
2		716.036	746.799
		Ajustes del resultado	
	6	659.206	659.206
		-	(16)
	13	56.830	87.609
3		(1.228)	(61.444)
		Cambios en el capital corriente	
		11.190	(58.183)
		(12.418)	(3.261)
4		(56.676)	(89.397)
		Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	
		(56.676)	(89.413)
		-	16
5		1.737.909	2.068.446
		Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	
B)			
		FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION	
6	6	(56)	-
		(16.718)	-
		16.662	-
7	11	-	(190.000)
		Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	
		-	3.450.000
		-	3.450.000
		-	(3.640.000)
		-	(3.640.000)
8		(1.462.000)	(1.069.649)
		Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	
	10 y 14	(1.462.000)	(1.069.649)
9		(1.462.000)	(1.259.649)
		Flujos de efectivo de las actividades de financiación (7+8)	
C)			
		275.853	808.797
		AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+6+9)	
	9	2.960.898	2.152.101
	9	3.236.751	2.960.898
		Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	
		Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	

Las notas 1 a 17 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020.

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

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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 BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)), 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 29 de marzo de 2021, 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 2020 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 Inmobiliario (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 2019.

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 por 393.627 euros (a 31 de diciembre de 2019 presenta fondo de maniobra negativo por 670.559 euros). Este fondo de maniobra negativo se debe, principalmente, a la clasificación en el corto plazo de la 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 2020 y 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 propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente aplicación de los resultados del ejercicio:

	<u>Euros</u>
BASE DE REPARTO	2020
Resultado del ejercicio	<u>1.079.777</u>
Total	1.079.777
 <u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Dividendos	1.079.777
Reservas voluntarias	-
Total	<u>1.079.777</u>

El Consejo de Administración propuso a la Junta General de Accionistas el 20 de enero de 2020 la siguiente aplicación de los resultados del ejercicio 2019, propuesta que fue aprobada con fecha 29 de junio de 2020:

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

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 distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

4. Normas de registro de valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de 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 periodo 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.

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 costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

La valoración de los activos se ha realizado por un experto independiente (Savills Aguirre Newman) 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 autónomo 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.

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

Régimen General

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Los activos por impuesto diferido se registran para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto. Los activos y pasivos por impuesto diferido se clasifican dentro del pasivo y activo no corriente.

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

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

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

MEMORIA

(Expresada en Euros)

Régimen SOCIMI

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

4.8. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

4.9. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

4.10. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador

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

MEMORIA

(Expresada en Euros)

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

4.11. Aspectos medioambientales

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

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 2020 retrasos en los cobros de las rentas.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existían saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad.

Actividades de inversión

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

5.2. Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

Riesgo de tipo de cambio

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

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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 2020 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.
- Perdidas no aseguradas.
- Riesgo de terrorismo.

5.5. Otros Riesgos

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

Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes cuantías anuales, que se describen a continuación:

Riesgos de operaciones

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la crisis del coronavirus no ha tenido un efecto significativo en las operaciones de la Sociedad, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. Asimismo, la Sociedad tiene una base de inquilinos de gran calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados de manera significativa.

La Sociedad ha tomado la decisión de bonificar parte de la renta de los meses de abril de 2020 a febrero de 2021 a aquellos inquilinos que no han podido desarrollar su actividad como consecuencia del "Estado de Alarma" y lo han solicitado. Desde el inicio de la pandemia la Sociedad ha tendido la mano y apoyado a todos sus inquilinos para alcanzar, juntos, la mejor solución para ambas partes.

Riesgos de liquidez

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. La Sociedad se encuentra en una posición robusta ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 3.236.751 euros. Si bien el fondo de maniobra es negativo, el mismo se debe principalmente, a la clasificación en el corto plazo de la póliza de crédito suscrita con Bankinter por importe de 3.450.000 euros (Nota 2.g). 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.

Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance

No se han producido incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

Sin embargo, en el contexto de pandemia global provocada por la aparición del coronavirus COVID-19, los valoradores externos de la Sociedad han emitido su valoración sujeta a una "incertidumbre de valoración material" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. Consecuentemente, según indica Savills en su informe, la valoración debe considerarse más cautelosamente y con más incertidumbre que en condiciones normales.

No obstante, la valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 recoge una estimación del potencial impacto que esta situación podría tener en los ingresos netos, expectativas de crecimiento y descuentos, entre otras, procedentes de cada inmueble. Este impacto ha supuesto una reducción del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad de un -6,5% en comparación con el valor razonable del ejercicio anterior, pasando de un valor razonable de 53.390.000 euros a 31 de diciembre de 2019 a 49.910.000 euros a 31 de diciembre de 2020.

Esta disminución del valor razonable de las inversiones inmobiliarias no ha significado ningún impacto en el valor contable de los activos, ya que la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su coste menos las amortizaciones y deterioros pertinentes (en caso de que hubiera). El valor contable a 31 de diciembre de 2020 de dichas inversiones inmobiliarias asciende a 18.931.593 euros (2019: 19.590.799 euros) muy inferior a su valor razonable descrito en el párrafo anterior (Nota 6).

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia. Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección de la Sociedad podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil de cuantificar, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia. Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

6. Inversiones inmobiliarias

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el epígrafe de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre 2020 y 2019, son los siguientes:

31 de diciembre de 2020	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	(8.688.530)	(659.206)	-	(9.347.736)
Total amortización acumulada	(8.688.530)	(659.206)	-	(9.347.736)
Valor neto contable	19.590.799	(659.206)	-	18.931.593

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

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 Uría 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 2020 asciende a 1.515.513 euros (1.612.864 euros a 31 de diciembre de 2019) 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 canceló dicho crédito procediendo en 2020 a 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 2020 asciende a 1.369.311 euros (1.433.918 euros a 31 de diciembre de 2019) está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 11 de mayo de 2012 y vencimiento en 2022 (Nota 11.2).

MEMORIA

(Expresada en Euros)

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad en el ejercicio 2020 y 2019 se detallan del siguiente modo:

	2020	2019
Ingresos por arrendamiento	2.010.734	2.469.475
Ingresos por repercusión de gastos	98.746	117.152
Total ingresos	2.109.480	2.586.627

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 2020 es adecuada.

No existe ningún elemento totalmente amortizado al cierre del ejercicio 2020 ni 2019 de acuerdo con 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 2020 y 2019 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 2020 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:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Hasta un año	1.971.195	2.288.924
Entre dos y cinco años	305.515	305.515
	2.276.710	2.594.439

Los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2020 y 2019 corresponden a los locales comerciales de los que la Sociedad es propietaria (véase Nota 6) en el territorio nacional.

A excepción del contrato 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 2022.

A finales del ejercicio 2020 el arrendatario que venía ocupando los locales de Zaragoza y de Málaga ha comunicado a la Sociedad su voluntad de abandonar ambos locales, habiendo hecho efectiva su salida de los mismos con fecha 31 de diciembre de 2020 y 22 de enero de 2021 respectivamente.

Como se menciona en la nota 5, durante el ejercicio 2020 la sociedad ha concedido a sus inquilinos determinadas bonificaciones en el importe de las rentas. Estas bonificaciones han tomado diferentes formas, según los acuerdos alcanzados con cada uno, como son: dos meses del ejercicio 2020 con bonificación del 50% y seis meses con bonificación del 20%; dos meses del ejercicio 2020 con bonificación total de la renta; y casi tres meses con bonificación del 30% de la renta.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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				
	2020	2019	2020	2019
Inversiones financieras	100.333	100.333	100.333	100.333
	100.333	100.333	100.333	100.333
Activos financieros a corto plazo				
Créditos				
Derivados				
Otros				
Total				
	2020	2019	2020	2019
Inversiones financieras	166.673	167.270	166.673	167.270
Créditos y cuentas a cobrar	47.593	58.183	47.593	58.183
	214.266	225.453	214.266	225.453

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad mantiene fianzas constituidas por el alquiler de determinados inmuebles, distinguiendo entre la depositada a su arrendador, por importe de 1.000 euros, clasificada a corto plazo, y las depositadas en los correspondientes organismos de las diferentes Comunidades Autónomas, por importe de 100.333 euros, clasificadas a largo plazo.

Préstamos y partidas a cobrar

No existe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 provisión por deterioro de las cuentas a cobrar. Los valores razonables de préstamos y partidas a cobrar no difieren significativamente de sus valores corrientes al consistir fundamentalmente en saldos a cobrar a menos de un año, a excepción de las fianzas y depósitos, las cuales la Sociedad considera que no existe una diferencia significativa entre el valor contable y el valor razonable.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados		Total	
			Otros			
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	440.000	440.000	100.333	100.333	540.333	540.333
	440.000	440.000	100.333	100.333	540.333	540.333

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados		Total	
			Otros			
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	3.459.474	3.459.319	278.096	278.131	3.737.570	3.737.450
	3.459.474	3.459.319	278.096	278.131	3.737.570	3.737.450

8.3. Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2020, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						
	Activos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	31 diciembre 2020 Total
Inversiones financieras:							
- Otros activos financieros	214.266	100.333	-	-	-	-	314.599
	214.266	100.333	-	-	-	-	314.599

	Euros						
	Pasivos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	31 diciembre 2020 Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	3.459.474	440.000	-	-	-	-	3.899.474
- Otros pasivos financieros	272.789	100.333	-	-	-	-	373.122
	3.732.263	540.333	-	-	-	-	4.272.596
Acreeedores comerciales no corrientes:							
- Acreeedores varios	5.307	-	-	-	-	-	5.307
	5.307	-	-	-	-	-	5.307
	3.737.570	540.333	-	-	-	-	4.277.903

MEMORIA

(Expresada en Euros)

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2020</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2019</u>
Bancos y caja	3.236.751	2.960.898
	<u>3.236.751</u>	<u>2.960.898</u>

A 31 de diciembre de 2020 el saldo del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición, salvo un total de 136.881 euros (137.186 euros al 31 de diciembre de 2019) 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 2020 y 2019 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 BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (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 BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) por acuerdo del Consejo de Administración. 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.

La cotización al 31 de diciembre de 2020 fue de 16,60 euros por acción.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</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	665.079	655.631
	<u>665.079</u>	<u>655.631</u>
	<u>2.871.534</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 2020 y 2019 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.

El Consejo de Administración de 20 de enero de 2020 acordó el reparto de un dividendo a cuenta del beneficio de la Sociedad cerrado en fecha 31 de diciembre de 2019, por un importe de 1.462.000 euros. Dicho dividendo se aprobó como definitivo por mayoría en Junta General ordinaria de Accionistas de 29 de junio de 2020 destinándose además 10.488 euros a incrementar reservas voluntarias.

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2020 y 2019 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 el Plan General Contable de 2007.

10.3 Acciones propias

El 21 de noviembre de 2016, en escritura pública otorgada ante el notario D. Jose Miguel 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. Entre los meses de septiembre y diciembre de 2020 la sociedad ha vendido y recomprado un total de 1.006 acciones propias manteniendo al cierre del ejercicio un total 96.022 acciones propias que representan un 4,35% del capital social, totalizando 1.689.003 euros al precio promedio de adquisición de 17,59 euros por acción. Con dichas operaciones con 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 BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)).

Todas las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

11. Débitos y partidas a pagar

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020	2019
No corriente:		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 11.2)	440.000	440.000
- Otros pasivos financieros Fianzas recibidas (Nota 11.1.)	100.333	100.333
	<u>540.333</u>	<u>540.333</u>
Corriente:		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 11.2)	3.459.474	3.459.319
- Otros pasivos financieros Fianzas recibidas (Nota 11.1)	272.789	272.789
- Acreedores	5.307	5.342
	<u>3.737.570</u>	<u>3.737.450</u>
	<u>4.277.903</u>	<u>4.277.783</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 con entidades de crédito de los balances adjuntos se incluye el saldo a largo plazo y a corto plazo de dos créditos, respectivamente:

- Una línea de crédito concedida 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 2020 de 440.000 euros (440.000 a 31 de diciembre de 2019). 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 2020 han ascendido a 12.992 euros (73.645 euros en el ejercicio 2019). La Sociedad registra al cierre del ejercicio 2020 unos intereses devengados por este crédito, que serán liquidados en el mes de febrero de 2021, por un importe de 1.808 euros.

- Un crédito de duración indefinida suscrito por la Sociedad en octubre de 2019 con la entidad Bankinter, S.A., pero sujeto 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 devenga un interés anual determinado por la suma del tipo de referencia, Euribor a doce meses, más un diferencial del 1.25%. El saldo total dispuesto a 31 de diciembre de 2020 es de 3.450.000 euros (3.450.000 euros también a 31 de diciembre de 2019). Los intereses liquidados durante el ejercicio 2020 han ascendido a 43.684 euros. La Sociedad registra al cierre del ejercicio 2020 unos intereses devengados por este crédito, que serán liquidados en el mes de enero de 2021, por un importe de 7.666 euros.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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

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

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	15
Ratio de operaciones pagadas	11	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	1
	Euros	Euros
Total pagos realizados	130.415	165.881
Total pagos pendientes	5.307	5.342

12. Situación fiscal

El detalle de los saldos con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Otros Créditos con las Administraciones Públicas

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Impuesto sobre sociedades	3	6
	3	6

Otras deudas con las Administraciones Públicas

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Impuesto sobre el Valor Añadido	106.186	118.368
Retenciones practicadas	-	202
Seguridad Social	891	891
	107.077	119.461

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:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
			Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio 2020			1.079.777
	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			1.079.777

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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 BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) - 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 BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) por acuerdo del Consejo de Administración. 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 2020 y 2019 es:

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Ingresos por alquiler (Nota 6)	2.010.734	2.469.475
Ingresos por refacturación (Nota 6)	98.746	117.152
	<u>2.109.480</u>	<u>2.586.627</u>

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2020 y 2019 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 2020, 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:

<u>Inmueble</u>	<u>Localización</u>	<u>% Renta 2020</u>	<u>% Renta 2019</u>
Pº Zorrilla, 20	Valladolid	7%	7%
Pº Zorrilla, 26	Valladolid	5%	4%
Plaza Valparaíso	Zaragoza	7%	8%
C/ Juan de Austria, 4	Valencia	14%	14%
C/ Uría, 52	Oviedo	7%	7%
C/ Mesa y Lopez	Las Palmas	14%	14%
C/ Juan Flórez, 44	A Coruña	13%	14%
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 43-45	Madrid	25%	24%
Avda. Andalucía, 20	Málaga	8%	8%
		<u>100%</u>	<u>100%</u>

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2020 el 71% de los ingresos por prestación de servicios (72% a 31 de diciembre de 2019) provinieron de un sólo cliente. Dicho cliente se mantiene durante 2020 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 2021 se espera que siga existiendo cierta concentración del negocio de la sociedad con el cliente, en menor proporción al no renovar el cliente principal dos de los locales que se mantenían arrendados (Nota 7).

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 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	26.825	26.881
Cargas sociales:		
- Seguridad Social a cargo de la empresa	8.894	8.894
- Otras cargas sociales	1.500	1.444
	<u>37.219</u>	<u>37.219</u>

La plantilla media y al cierre del ejercicio 2020 y a 31 de diciembre de 2019 está formada por una mujer de categoría administrativo, sin haberse producido variaciones respecto al ejercicio anterior.

13.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Gastos financieros		
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 11)	56.830	87.609
	<u>56.830</u>	<u>87.609</u>

14. Operaciones con partes vinculadas

14.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen saldos con partes vinculadas.

La Sociedad ha mantenido durante el ejercicio 2020 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 7.006 euros (6.978 euros en el ejercicio 2019). En el mes de junio de 2020 la Sociedad ha satisfecho a sus accionistas un importe de 1.462.000 euros en concepto de pago de dividendo, correspondiente al beneficio obtenido en el ejercicio 2019.

14.2. Administradores y alta dirección

Durante el ejercicio 2020 y 2019, los Administradores no han recibido remuneración por el desempeño de sus funciones.

Durante el ejercicio 2020, al igual que en 2019, 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

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 13.565 euros y por otros servicios de verificación ascendieron a 7.515 euros. (13.566 euros por los servicios de auditoría y 7.280 euros por otros servicios de verificación del ejercicio 2019).

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 2020 y 2019.

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 2020 y 2019.

17. Hechos posteriores al cierre

Como se menciona en la Nota 7 de esta memoria, con posterioridad al 31 de diciembre de 2020, concretamente el 22 de enero de 2021, quedó libre el local de la sociedad en Málaga. Hay conversaciones con posibles nuevos inquilinos para este local y para el local de Zaragoza, sin ocupante desde el 31 de diciembre de 2020, aunque a la fecha de formalización de estas cuentas anuales no hay ningún acuerdo cerrado. Durante el mes de febrero de 2021 se ha devuelto, a la sociedad arrendataria de los locales de Málaga y de Zaragoza las fianzas recibidas al inicio de los respectivos contratos de arrendamiento. A la fecha de hoy se está a la espera de recuperar la fianza depositada por el segundo de dichos locales en el correspondiente organismo público.

Por otra parte, en el momento de esta formulación de cuentas anuales se mantiene vigente en nuestro país el estado de alarma, ante la crisis sanitaria del Covid-19.

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	31/12/2020
<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. En el ejercicio 2020 se han dotado reservas por importe de 10.488 euros en aplicación del resultado del ejercicio 2019.</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 repartió 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>

MEMORIA

(Expresada en Euros)

<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p>Con fecha 20 de enero de 2020 el Consejo de Administración acordó la distribución de dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 1.184.220 euros, aprobado con fecha 29 de junio de 2020.</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 1.069.649 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. En el ejercicio 2020, como consecuencia de la venta de autocartera, se han aplicado parte de estas últimas reservas por importe de 1.040 euros.</p>

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

SITUACIÓN GLOBAL

Según el Avance de Datos de la Contabilidad Nacional publicado en enero de 2021 por el Instituto Nacional de Estadística la variación interanual del PIB en 2020 ha sido de un -9,1%, mientras que en términos de volumen la variación ha sido del -11,0% respecto al año anterior. Los efectos del Covid-19 en la economía nacional y de todo el mundo han resultado extraordinariamente dañinos, especialmente en sectores relacionados con el comercio, el turismo y la movilidad de las personas, sectores por otra parte muy ligados a la economía tradicional de nuestro país. En el sector inmobiliario español la inversión en su conjunto se desplomó en 2020, especialmente la inversión en locales comerciales y en oficinas.

En el segmento de la inversión inmobiliaria las previsiones de los expertos son relativamente optimistas, una vez la vacunación de la población llegue a niveles de en torno al 60%. Para la segunda mitad del año se prevén signos importantes de recuperación especialmente en los sectores logístico por la explosión del comercio electrónico, y alternativos como residencias para jóvenes y tercera edad. También se vislumbran incrementos de volumen en oficinas, supermercados y hoteles. Sin embargo, la mayor parte de estos incrementos previstos solo servirán para amortiguar las caídas sufridas en 2020.

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 BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) 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 BME Growth (Antiguo 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 2020 el resultado de la sociedad, por importe de 1.220.946 euros, ha resultado inferior en 251.542 euros al obtenido en el ejercicio 2019, lo que supone un decremento del 17%. Este decremento se ha debido principalmente a las bonificaciones practicadas durante al ejercicio en las rentas de los locales alquilados, como consecuencia de los perjuicios en el consumo provocados por el covid-19. Las rentas por alquiler percibidas en 2020 han ascendido a 2.010.764 euros, por 2.469.475 euros del ejercicio anterior. Por otra parte, los gastos por servicios exteriores de ejercicio se han visto reducidos en unos 52.000 euros aproximadamente.

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2020 ha resultado de 11 días.

La plantilla media durante el ejercicio 2020 y a 31 de diciembre de 2020 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.

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 de el mismo no existiendo a 31 de diciembre de 2020 retrasos en los cobros de las rentas. Únicamente permanecían pendientes de cobro 47.593 euros correspondientes a la repercusión de gastos, importe que resultó cobrado en enero de 2021.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existían saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en Euros)

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 2020 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.
- Perdidas no aseguradas.
- Riesgo de terrorismo.

Otros riesgos

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

Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes cuantías anuales, que se describen a continuación:

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

Riesgos de operaciones

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la crisis del coronavirus no ha tenido un efecto significativo en las operaciones de la Sociedad, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. Asimismo, la Sociedad tiene una base de inquilinos de gran calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados de manera significativa.

La Sociedad ha tomado la decisión de bonificar parte de la renta de los meses de abril de 2020 a febrero de 2021 a aquellos inquilinos que no han podido desarrollar su actividad como consecuencia del "Estado de Alarma" y lo han solicitado. Desde el inicio de la pandemia la Sociedad ha tendido la mano y apoyado a todos sus inquilinos para alcanzar, juntos, la mejor solución para ambas partes.

Riesgos de liquidez

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. La Sociedad se encuentra en una posición robusta ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 3.236.751 euros. Si bien el fondo de maniobra es negativo, el mismo se debe principalmente, a la clasificación en el corto plazo de la póliza de crédito suscrita con Bankinter por importe de 3.450.000 euros (Nota 2.g). 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.

Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance

No se han producido incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos.

Sin embargo, en el contexto de pandemia global provocada por la aparición del coronavirus COVID-19, los valoradores externos de la Sociedad han emitido su valoración sujeta a una "incertidumbre de valoración material" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. Consecuentemente, según indica Savills en su informe, la valoración debe considerarse más cautelosamente y con más incertidumbre que en condiciones normales.

No obstante, la valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 recoge una estimación del potencial impacto que esta situación podría tener en los ingresos netos, expectativas de crecimiento y descuentos, entre otras, procedentes de cada inmueble. Este impacto ha supuesto una reducción del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad de un -6,5% en comparación con el valor razonable del ejercicio anterior, pasando de un valor razonable de 53.390.000 euros a 31 de diciembre de 2019 a 49.910.000 euros a 31 de diciembre de 2020.

Esta disminución del valor razonable de las inversiones inmobiliarias no ha significado ningún impacto en el valor contable de los activos, ya que la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su coste menos las amortizaciones y deterioros pertinentes (en caso de que hubiera). El valor contable a 31 de diciembre de 2020 de dichas inversiones inmobiliarias asciende a 18.931.593 euros (2019: 19.590.799 euros) muy inferior a su valor razonable descrito en el párrafo anterior (Nota 6).

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia. Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección de la Sociedad podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil de cuantificar, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia. Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

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.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(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. Y durante los meses de septiembre, octubre y diciembre de 2020 ha enajenado y recomprado un total de 1.006 acciones propias. Al cierre del ejercicio 2020 se mantienen en autocartera un total de 96.022 acciones propias.

Hechos posteriores al cierre

Como se menciona en el punto 7 de esta memoria, con posterioridad al 31 de diciembre de 2020, concretamente el 22 de enero de 2021, quedó libre el local de la sociedad en Málaga. Hay conversaciones con posibles nuevos inquilinos para este local y para el local de Zaragoza, sin ocupante desde el 31 de diciembre de 2020, aunque a la fecha de formalización de estas cuentas anuales no hay ningún acuerdo cerrado. Durante el mes de febrero de 2021 se han devuelto a Tendam Retail S.A., arrendatario de los locales de Málaga y de Zaragoza, las fianzas recibidas al inicio de los respectivos contratos de arrendamiento. A la fecha de hoy se está a la espera de recuperar la fianza depositada por el segundo de dichos locales en el correspondiente organismo público.

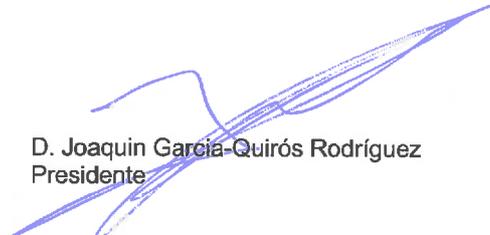
Por otra parte, en el momento de esta formulación de cuentas anuales se mantiene vigente en nuestro país el estado de alarma, ante la crisis sanitaria del Covid-19.

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 2020.

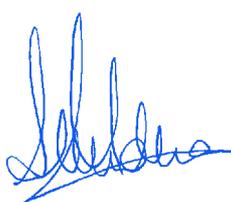
El Consejo de Administración de la sociedad Inmofam 99 SOCIMI, S.A. en fecha 29 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, las cuales se identifican por ir extendidas en 37 hojas de papel ordinario numeradas de la 1 a la 37, todas ellas visadas por el secretario del Consejo de Administración en señal de identificación. En prueba de conformidad firman en esta hoja todos los Administradores.



D. Joaquin Garcia-Quirós Rodríguez
Presidente

x

D. Gonzalo Hinojosa Fernández-Angulo



Dña. Almudena Hinojosa Bermejo



D. Darío Hinojosa Garcia-Puente