

Madrid, 29 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:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

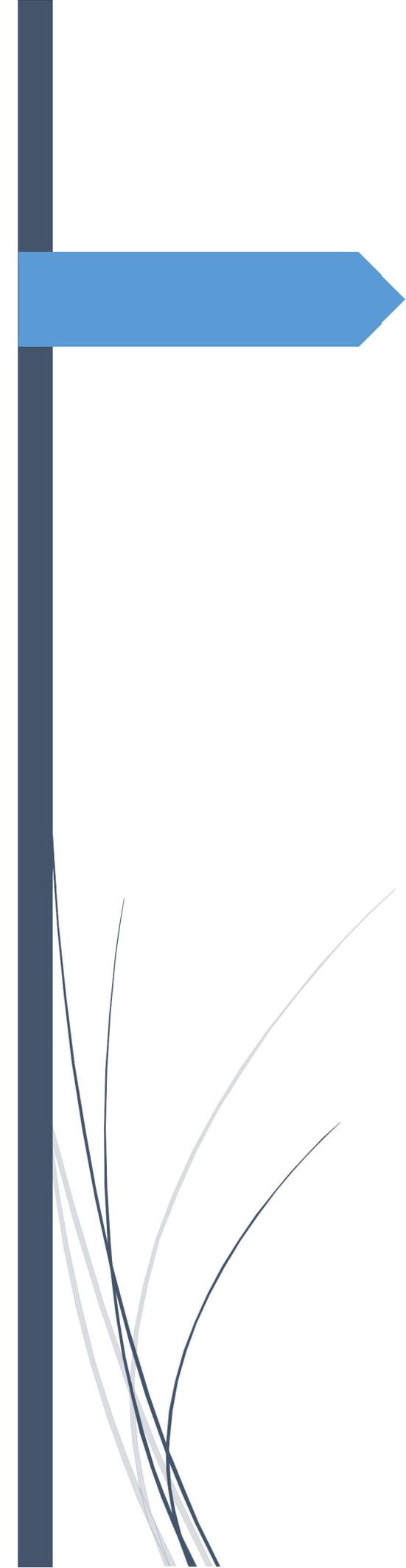
Como continuación de la Otra Información Relevante publicada con fecha 19 de abril de 2021, se publica el informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno actualizado de la Sociedad.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad ([www.inmofam99.com](http://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.



# Manual de procedimientos

Inmofam99

## Índice

### 0. Estructura de gobierno

#### 1. Entorno de control de la Compañía

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

#### 2. Gestión de los riesgos y factores mitigantes.

##### 2.1 Riesgos asociados al negocio

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

##### 2.2 Riesgos financieros

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

##### 2.3 Factores mitigantes de dichos riesgos

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

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

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

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

### **Estructura de gobierno**

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

- La Junta General de Accionistas
- El órgano de Administración

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

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

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

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

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

En la actualidad, son miembros del Consejo de Administración por nombramiento de la Junta General de 18 de junio de 2019 y 29 de junio de 2020, elevados a Escritura pública el 2 de julio de 2019 ante el Notario de Madrid D. Jose Miguel García-Lombardía, con número de protocolo 4.308 y el 7 de julio de 2020 ante el Notario de Madrid D. Jose Miguel García-Lombardía, con número de protocolo 3.218 respectivamente, los siguientes:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Vigencia</b>
D. Joaquín García-Quirós Rodríguez	Presidente	18/06/2023
D. Gonzalo Hinojosa Fernández de Angulo	Vocal	18/06/2023
Dña. Almudena Hinojosa Bermejo	Vocal	29/06/2024
D. Darío Hinojosa Garcia-Puente	Vocal	29/06/2024
D. Julio García-Saavedra Orejón	Secretario no consejero	-

El Consejo de Administración de la Sociedad, considera que la compañía dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular de BME Growth 3/2020 sobre información a suministrar, requisitos, documentación y procedimiento

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

## **Gestión de la sociedad**

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

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

La gestión financiera y administrativa la realiza el personal interno contratado de la sociedad que reporta directamente al Presidente del Consejo de Administración el cual revisa toda la información y remite al resto de miembros del Consejo, donde se toman las decisiones de gestión que competen a este Órgano. La compañía tiene revisadas sus cuentas desde 2.013 a 2.015 por la empresa auditora “MAG Auditores” y los años 2.016 a 2020 por el actual auditor de la sociedad “Pricewaterhouse Coopers”.

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

## **1. Entorno de control de la Compañía**

### **1.1 Figura del Comité de Auditoría y Control**

El Comité de auditoría asegura la integridad y transparencia de la información corporativa. Es una parte esencial del proceso del reporte corporativo.

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

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

- Dña. Almudena Hinojosa Bermejo
- Don. Gonzalo Hinojosa Fernández-Angulo.

- D. Darío Hinojosa García-Puente

Las funciones del Comité de Auditoría son las siguientes:

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

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

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

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

“... ”

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

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

## **1.3 Existencia de un reglamento del Consejo y de la Junta**

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

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

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

## **1.4 Reglamento Interno de Conducta**

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

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

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

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

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

## **2. Gestión de los riesgos y factores mitigantes.**

### **2.1 Riesgos asociados al negocio**

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

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

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

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

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

#### **2.1.2 Riesgo de tipo de interés variable**

La estructura financiera de Inmofam devenga unos intereses compuestos por la suma del Euríbor a tres meses de 1,65 puntos porcentuales y en la suma de Euríbor a 12 meses de 3,00 puntos porcentuales. En el caso de que los tipos de interés se incrementen con respecto a los actuales la generación de resultados podría verse afectada negativamente.

### **2.1.3 Riesgos de reclamaciones de clientes**

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

### **2.1.4 Riesgos de daños en los activos.**

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

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

### **2.1.5 Riesgos de mismo inquilino.**

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

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

## **2.2 Riesgos financieros**

### **2.2.1 Cumplimiento del régimen de SOCIMI**

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

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

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

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

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

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

#### *Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI*

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

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

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

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

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

### **2.2.2 Riesgo de valoración de los activos**

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

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

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

### *2.2.3.1 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos*

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

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

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

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

### *2.2.3.2 Grado de liquidez de las inversiones*

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

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

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

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

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

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

### **2.3 Factores mitigantes de dichos riesgos**

#### **2.3.1 Proceso de identificación y evaluación de riesgos**

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

#### **2.3.2 Equipo gestor de los activos con experiencia**

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

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

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

### **D. Joaquín García-Quirós Rodríguez (17.05.1965)**

Ingeniero Industrial por la Cornell University y MBA en IESE

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

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

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

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

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

1976-85 Director General de Cortefiel, S.A.

1985-96 Consejero Delegado de Cortefiel, S.A.

1998-Sept 2005 Presidente y Consejero Delegado del Grupo Cortefiel

Sept 2005-Marz 06 Presidente del Consejo de Administración del Grupo Cortefiel

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

1998-99 Tabacalera, S.A.

1999-2007 Altadis, S.A.

Abril 2002 Telefónica, S.A.

#### Premios

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

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

- 1997-2002 Carrera de Derecho y Máster en Bolsa cursados en el Instituto de Estudios Bursátiles.
- 1999 Curso sobre Bolsa.
- 1999 Curso sobre la Ley Orgánica Reguladora de la Justicia de Menores.
  
- Vocal del Consejo de Administración del grupo Cortefiel en 2005.
- Administradora de la sociedad Hinober 88 SL desde el 2002 hasta la actualidad.
- Directora de la sociedad brasileña Hinober Brasil Participações Ltda. desde enero de 2007 hasta la actualidad.
- Directora de la sociedad brasileña Delta do Parnaíba Empreendimentos, Turismo e Incorporações S.A. desde enero de 2007 hasta la actualidad.
- Administradora de la sociedad Gondaral Tres S.L. desde 2005 hasta la actualidad.

Inglés: nivel alto hablado y escrito.

Títulos:

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

Portugués: nivel alto hablado y escrito.

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

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

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

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

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

1999- septiembre 2005: Vicepresidente del Grupo Cortefiel.

Actualidad: Administrador de empresa familiar

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

#### **2.3.3 Valoración de los activos por un experto independiente**

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

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

La sociedad ha valorado sus activos los últimos años a través de C&W. Los dos últimos informes de valoración fueron realizados por **Savills Aguirre Newman** sobre los activos propiedad de Inmofam a fecha 31 de diciembre de 2019 y 2020, ii) cuentas anuales individuales de cada ejercicio cerrado a 31 de diciembre de Inmofam (Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria, Estado de cambios en el Patrimonio Neto y Estados de flujos de efectivo) y iii) informe sectorial del mercado retail en España, elaborado por Savills.

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

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

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

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

Para determinar el valor de un inmueble mediante DCF se realiza una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta del mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de realquiler y la venta a futuro del inmueble a una *yield*. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento. La valoración se ha realizado en base a lo acordado en los contratos vigentes, proporcionados por la sociedad. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (*initial yield*), que se puede comparar con la rentabilidad exigida por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.

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

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

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

La información periódica y relevante será comunicada al Mercado conforme establece la circular 3/2020 de BME Growth cumpliendo con los requisitos de información exigibles a las SOCIMI y el régimen de comunicación y publicación de la información por parte del Mercado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, y cumpliendo con los requisitos establecidos en la Circular de BME Growth 4/2020 que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación a BME Growth, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 3 de diciembre de 2015 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

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

- (i) Revisar la información que la Sociedad prepara para remitir a BME Growth con carácter periódico o puntual y verificar que cumple con las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa del Mercado.
- (ii) Asesoramiento acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido al incorporarse al segmento empresas en expansión.

- (iii) Cuando se apreciase un potencial incumplimiento relevante de las obligaciones asumidas por la Sociedad al incorporarse al segmento SOCIMI, que no hubiese quedado subsanado mediante su asesoramiento, trasladar a BME Growth dichos hechos.
- (iv) Gestionar, atender y contestar las consultas y solicitudes de información que el mercado le dirija en relación con la situación de la Sociedad, la evolución de su actividad, el nivel de cumplimiento de sus obligaciones y cuantos otros datos el mercado considere relevantes.
- (v) En el caso de que la Sociedad adopte un acuerdo de exclusión de negociación del mercado no respaldado por la totalidad de los accionistas, comprobar que el precio al que el Emisor ofrezca la adquisición de sus acciones a los accionistas que no hayan votado a favor de tal exclusión se haya justificado por el Emisor de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.