

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-
SOCIMI) DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

DICIEMBRE DE 2016

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Inmofam 99 SOCIMI, S.A. (en adelante “**Inmofam**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) (en adelante “**Circular del MAB 14/2016**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 14/2016 y en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante la “**Circular 16/2016**”).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en el apartado quinto de la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Que después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Inmofam cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, de acuerdo con lo exigido por la Circular del MAB 14/2016 y la Circular del MAB 16/2016.

Tercero. Que ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Que ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

INDICE

0.	RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN	6
1.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO	12
1.1.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	12
1.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad.....	12
1.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio) y objeto social	13
1.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	14
1.4.1.	Nombre legal y comercial	14
1.4.2.	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad	14
1.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.....	22
1.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, en las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.....	23
1.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.....	23
1.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	28
1.6.3.	Información fiscal.....	29
1.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias	36
1.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	37

1.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	44
1.8.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares	45
1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	45
1.10.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento	46
1.10.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 30 de septiembre de 2013, el 30 de septiembre de 2014, el 31 de diciembre de 2014, el 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio en curso	46
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	46
1.11.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor	47
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	47
1.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	47
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros	51
1.14.1.	Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica	51
1.14.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones	51
1.14.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	52
1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor	52
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural	52
1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos	

hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....	54
1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciadas a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control	56
1.16. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).....	57
1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.....	57
1.18. Información relativa a operaciones vinculadas	59
1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.....	59
1.19. Información financiera	60
1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas.	60
1.19.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	69
1.19.3. Descripción de la política de dividendos.....	70
1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	73

1.20.	Declaración sobre el capital circulante.....	73
1.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	73
1.22.	Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.....	73
1.23.	Factores de riesgo.....	74
1.23.1.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés.....	74
1.23.2.	Riesgos operativos y de valoración.....	75
1.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario.....	77
1.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	78
1.23.5.	Riesgos Fiscales.....	78
2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.....	82
2.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos adoptados para la incorporación.....	82
2.2.	Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	82
2.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	83
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de la acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	85
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	86
2.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.....	87
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.....	87
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	89

2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función	89
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	91
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	92
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	92
4.2.	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	92
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI.....	93
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.....	94
ANEXO II	Cuentas Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 30 de junio de 2016.....	95
ANEXO III	Cuentas Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 31 de diciembre de 2015.....	96
ANEXO IV	Cuentas Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio a 31 de diciembre de 2014.....	97
ANEXO V	Cuentas Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio a 30 de septiembre de 2014.....	98
ANEXO VI	Cuentas Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio a 30 de septiembre de 2013.....	99
ANEXO VII	Informe de valoración independiente de los fondos propios de la Compañía	100
ANEXO VIII	Resumen del informe de valoración independiente de los activos de la Compañía	101
ANEXO IX	Reglamento de la Junta General de Accionistas.....	102

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 14/2016, en el que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al MAB, Inmofam 99 SOCIMI, S.A., (en adelante “**Inmofam**”, “**la Sociedad**”, “**la Compañía**” o “**el Emisor**”) ha encargado a Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante “**Grant Thornton**”) una valoración independiente de la Sociedad a 30 de junio de 2016 de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, Grant Thornton ha emitido un informe con fecha 26 de septiembre de 2016 de valoración de las acciones de Inmofam con fecha de valoración a 30 de junio de 2016. Una copia de dicho informe se adjunta como Anexo VII al presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

La metodología empleada por Grant Thornton en la valoración de las acciones de la Sociedad es el valor del Patrimonio Neto Corregido. Este método indica el valor de mercado de los Fondos Propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

Los tipos de ajustes que deben considerarse a la hora de valorar cada activo y pasivo pueden incluir los siguientes:

- Sustitución de activos fijos tales como inmuebles por su valor de mercado actual neto de impuestos.
- Valoración de inversiones financieras a precios de mercado.
- Impuestos no registrados por ganancias no realizadas.
- Valor de realización de los activos intangibles.

Para la emisión de esta valoración, Grant Thornton se ha basado, principalmente, en: i) un informe de valoración realizado por Cushman & Wakefield, S.L. (en adelante “**C&W**”) sobre los activos propiedad de Inmofam a fecha 30 de junio de 2016, ii) cuentas anuales individuales de los ejercicios terminados el 31 de diciembre del periodo 2014 - 2015 y el informe de auditoría independiente de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016 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.

1. Valoración por C&W de la cartera de activos

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 más un edificio residencial. 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. A continuación detallamos la valoración de los inmuebles de la Sociedad:

Inmueble	Ciudad	Valoración 30/06/2016 (miles €)
Raimundo Fdez. Villaverde 43-45	Madrid	11.750
Avd. Don Juan de Austria 4	Valencia	7.100
José Mesa y López 16	Las Palmas	6.100
Juan Flórez 44	A Coruña	5.650
Plaza de Paraíso s/n	Zaragoza	4.600
Zorrilla 20	Valladolid	3.000
Avd. Andalucía 20	Málaga	3.150
Uría 52 (local comercial)	Oviedo	3.100
Zorrilla 26	Valladolid	2.000
Uría 52 (plantas residenciales)	Oviedo	1.600
Total		48.050

2. Valoración del equity

A partir del informe de C&W, el procedimiento llevado a cabo por Grant Thornton para la valoración del equity de la Compañía a 30 de junio de 2016 es el siguiente:

a) Ajustes al valor de las inversiones inmobiliarias

La partida de Inversiones inmobiliarias incluye los activos inmobiliarios de Inmofam. El valor contable de este epígrafe asciende a 21.473 miles de euros, mientras que el valor de mercado que arroja la valoración realizada por C&W asciende a 48.050 miles de euros, aflorando por tanto una plusvalía de 26.577 miles de euros.

b) Ajuste al valor de las plusvalías por impuestos diferidos

De cara a determinar el efecto impositivo de la posible venta de los activos, GT ha tenido en cuenta los importes de las tasaciones a 30 de junio de 2016. A los importes

de las tasaciones han detr ido el importe del Impuesto de Sociedades y el del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Naturaleza Urbana que se devengarían también con ocasión de la transmisión de los inmuebles a fecha 31 de diciembre de 2016 y como resultado han tenido en cuenta un efecto impositivo de 6.904 miles de euros.

Los procedimientos realizados en el proceso de valoración y descritos en detalle en el apartado 1.6.5. del presente Documento Informativo.

	Miles de euros
Patrimonio Neto Contable a 30 de junio de 2016	17.165
Ajustes / Plusvalías	19.672
Ajustes Inversiones inmobiliarias	26.577
Ajustes efecto impositivo plusvalías	(6.904)
Patrimonio Neto Corregido a 30 de junio de 2016	36.834

Grant Thornton en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que est  llevando a cabo para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil, ha realizado una valoración de los fondos propios de Inmofam de 36.834 miles de euros.

Adicionalmente, en el mes de noviembre de 2016 Inmofam llevó a cabo una ampliación de capital por importe dinerario de 1.999.994 euros; de los cuales 568.180 euros correspondían a capital y 1.431.814 euros a prima de emisión. Consecuentemente, la valoración de los fondos propios de Inmofam a 30 de junio de 2016, ajustada por el efecto de la ampliación de capital del 18 de noviembre de 2016, a efectos de la fijación del precio de Incorporación al MAB es:

Valoración del Patrimonio Neto Corregido a 30 de junio de 2016	36.834
+ Ampliación de Capital 18 de noviembre de 2016	2.000
Valoración del Patrimonio Neto a efectos de la fijación del precio	38.834

Este ajuste a los fondos propios ha sido validado por Grant Thornton.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Grant Thornton de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2016 (valora los fondos propios de la Sociedad de 36.834 miles de euros) y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado el 28 de noviembre de 2016 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación (2.206.455 acciones de 5 euros de valor nominal) en 17,60 euros, lo que supone un valor total de la Compa a de 38.834 miles de euros.

Principales riesgos de inversión

La inversión en Inmofam entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

Nivel de endeudamiento

La Sociedad tiene dos créditos concedidos por la entidad Banca March. El primer crédito con un límite inicial de 2.480.000 euros, con una garantía hipotecaria y cuyo vencimiento se prevé para el 17 de diciembre de 2019, siendo el saldo total dispuesto a 30 de junio de 2016 de 1.725.000 euros. La póliza de crédito prevé una devolución anual de 124.000 euros durante los 9 primeros años, y el resto, es decir, 1.364.000 euros al vencimiento. El tipo de interés aplicable y revisable en cada liquidación trimestral, consiste en la suma al Euribor a 3 meses de 1,65 puntos porcentuales. En el balance a 30 de junio de 2016, el importe que figura como deuda a corto plazo por este crédito es de 113.000 euros, figurando el resto de la deuda por un importe de 1.612.000 euros, como deuda a largo plazo. El segundo crédito con un límite de inicial de 3.900.000 euros, con una garantía hipotecaria y cuyo vencimiento se prevé para el 11 de mayo de 2022, siendo el saldo total dispuesto a 30 de junio de 2016 de 3.120.000 euros. La póliza de crédito prevé una devolución anual de 195.000 euros, durante los 9 primeros años, y el resto, 2.145.000 euros al vencimiento. El tipo de interés aplicable y revisable anualmente, consiste en la suma al Euribor a 12 meses de 3,00 puntos porcentuales. En el balance a 30 de junio de 2016, el importe que figura como deuda a corto plazo por este crédito es de 190.000 euros, figurando el resto de la deuda por un importe de 2.930.000 euros, como deuda a largo plazo.

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

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad registró en la cuenta de pérdidas y ganancias unos gastos financieros asociados a los intereses de los dos créditos concedidos por Banca March por importe de 157.160 euros y a 30 de junio de 2016 el importe de los intereses fue de 65.905 euros.

Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad

Los consejeros D. Joaquín García-Quiros Rodríguez, D. Juan Hinojosa Vacas, D. Gonzalo Hinojosa Fernández de Ángulo, D. Darío Hinojosa García-Puente Dña. Almudena Hinojosa Bermejo ejercen un cargo en otras sociedades con similar actividad que el objetivo de Inmofam. Esta situación podría generar un potencial conflicto de interés, entre los intereses de los Consejeros y el interés de Inmofam.

Riesgos de posible influencia de los accionistas con un porcentaje relevante en la Sociedad

La Sociedad está controlada por cuatro Sociedades familiares que a su vez participan en otras Sociedades que desarrollan actividades inmobiliarias. Esta situación podría generar que los intereses pudieran resultar distintos de los accionistas minoritarios que mantendrán una participación minoritaria, ya que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del consejo de administración.

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 del requisito de difusión, después del primer año de cotización.
- c) 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.
- d) 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 se aplicará en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- e) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- f) 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 el periodo

impositivo al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia

A la hora de valorar el activo inmobiliario C&W ha sumido hipótesis relativas al periodo de comercialización, la tasa de descuento empleada y el grado de ocupación de los locales comerciales. Las hipótesis empleadas por el valorador pudieran no corresponderse con la realidad del mercado. En caso de que la situación del mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por C&W, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia compañía.

Riesgos de concentración de los ingresos en un único cliente

La Sociedad únicamente genera ingresos como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados. A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad presenta una cartera de 1 cliente (Grupo Cortefiel).

Si el inquilino atravesara circunstancias financieras desfavorables que le impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera de la Sociedad.

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 Sociedad podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos. Por lo que el precio de los arrendamientos podría disminuir, así como el valor de sus activos y la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

El 28 de febrero de 2017 finalizan los contratos de los locales de Raimundo Fernández de Villaverde (Madrid) y Zorrilla 26 (Valladolid), si la Sociedad no fuera capaz de encontrar nuevos inquilinos, supondría una disminución de los ingresos del 38%.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Joaquín García-Quirós Rodríguez, como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Inmofam 99 SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación conferida expresamente por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de junio de 2016, y del Consejo de Administración de la Sociedad, de fecha 22 de septiembre de 2016, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular del MAB 14/2016.

D. Joaquín García-Quiros Rodríguez, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales de Inmofam correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, 31 de diciembre de 2014, 30 de septiembre de 2014 y 30 de septiembre 2013, así como los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016 elaboradas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, han sido auditadas por MAG Auditores S.L.P. (en adelante “MAG”) domiciliada en Calle Toledo 149, 1º D, 28005, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 6.917, Folio 33, Sección 8, Hoja M-112589 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0911.

MAG fue nombrado por primera vez auditor de cuentas de la Sociedad en relación con la auditoría del ejercicio 2015 por medio de la decisión de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad de fecha 21 de septiembre de 2015.

Adicionalmente con fecha 22 de septiembre de 2016 y 20 de junio de 2016, MAG emitió los informes de auditoría de los ejercicios cerrados a 30 de septiembre de 2013, 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2014 de la Sociedad.

Con fecha 21 de noviembre de 2016 la Junta General Extraordinaria de Inmofam acordó nombrar como nuevo auditor de la Sociedad para los tres próximos ejercicios a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante PwC).

1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio) y objeto social

Inmofam 99 SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, calle Serrano 6 y con N.I.F. A-82374430.

La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de Inmofam 99, S.L. el 10 de junio de 1999 en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. José Villaescusa Sanz, bajo el número 6.319 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 25 de agosto de 1999, en el Tomo 14.433, Folio 110, Sección 8, Hoja M-238.587 e inscripción 1ª.

El 21 de septiembre de 2015, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas acordó la transformación de la compañía en Sociedad Anónima, acogerse al régimen fiscal SOCIMI y el cambio de la denominación social de “Inmofam 99, S.L.” a “Inmofam 99 SOCIMI, S.A.”, y lo elevó a público 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, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de octubre de 2015 al Tomo 14.742, Folio 175, Sección 8ª, hoja número M-238.587, Inscripción 9ª.

En el Anexo I se adjunta la comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen SOCIMI de fecha 21 de septiembre de 2015.

El objeto social de Inmofam se especifica en el artículo cuarto de sus estatutos sociales (en adelante los “Estatutos Sociales”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre (en adelante la “Ley de SOCIMI”), es el siguiente:

Artículo 4.- Objeto Social

Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (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 en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*

- (c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en 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 sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*
- (d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

1.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Compañía es Inmofam 99 SOCIMI, S.A., no teniendo nombre comercial.

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

El 10 de junio de 1999 se constituyó la Sociedad bajo la denominación Inmofam 99, S.L. en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. José Villaescusa Sanz, bajo el número 6.319 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 25 de agosto de 1999, en el Tomo 14.433, Folio 110, Sección 8, Hoja M-238587 e inscripción 1ª.

El capital social a la fecha de constitución ascendió a 3.100 euros, representado por 62 participaciones de 50 euros de valor nominal y sin prima de emisión numeradas del 1 al 620 e íntegramente suscritas y desembolsadas. El capital social fue asumido de la forma que se detalla a continuación:

- El socio D. Juan Hinojosa Vacas aportó 1.550 euros y se le asignaron 31 participaciones sociales, nº 1 a 31, ambas inclusive.
- El socio D. Joaquín García-Quirós Rodríguez aportó 1.550 euros y se le asignaron 31 participaciones sociales, nº 32 a 62, ambas inclusive.

El 15 de noviembre de 1999, la Junta General de Socios acordó el desdoblamiento de cada una de las participaciones de la Sociedad, sin alteración del entonces Capital Social. Dicho proceso consistió en reducir el valor nominal de 50 a 5 euros y crear nuevas participaciones, sustituyendo las 62 participaciones de 50 euros cada una por 620 participaciones de 5 euros cada una, numeradas del 1 al 620, entregando diez participaciones nuevas por cada una de las antiguas a los respectivos socios.

Con la misma fecha, la Junta General de Socios acordó un aumento de capital de la Sociedad por importe de 1.678.740 euros hasta la cifra de 1.681.840 euros mediante la creación de 335.748 nuevas participaciones de 5 euros de valor nominal y sin prima de emisión numeradas del 621 al 336.368, ambos acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. José Villaescusa Sanz con fecha 15 de noviembre de 1999, bajo el número 10.939 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de enero de 2000 al Tomo 14.433, Folio 114, Sección 8ª, Hoja M-238587, Inscripción 2ª.

La mencionada ampliación fue totalmente asumida y desembolsada, previa renuncia a su derecho preferente de asunción por los entonces actuales socios, por las personas físicas y jurídicas que se indican a continuación, mediante las correspondientes aportaciones de participaciones indivisas de las fincas que también se indican que constituyen algunos de los inmuebles que serán objeto de arrendamiento. Con estas aportaciones no dinerarias Inmofam 99 adquiere el pleno derecho de las fincas y se subroga en las cargas existentes sobre las mismas.

- D. Juan Hinojosa Vacas se le adjudican 1.832 participaciones sociales, nº 621 a 2.452, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 9.160 euros.
- Jupisa Tres, S.A. se le adjudican 44.998 participaciones sociales, nº 2.453 a 47.450, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 224.990 euros.
- Hinober 88, S.L. se le adjudican 43.082 participaciones sociales, nº 47.451 a 90.532, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 215.410 euros.

- Eletrés, S.L. se le adjudican 57.769 participaciones sociales, nº 90.533 a 148.301, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 288.845 euros.
- Serrano 6, S.L. se le adjudican 63.535 participaciones sociales, nº 148.302 a 211.836, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 317.675 euros.
- D. Gonzalo Hinojosa Fernández de Angulo y D^a Elena Poch Broto, se les adjudican 6.918 participaciones sociales, nº 211.837 a 218.754, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 34.590 euros.
- D. Felipe Hinojosa García se le adjudican 30.383 participaciones sociales, nº 218.755 a 249.137, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 151.915 euros.
- Darpat, S.L. se le adjudican 12.809 participaciones sociales nº 249.138 a 261.946, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 64.045 euros.
- D. Darío Hinojosa García Puente se le adjudican 899 participaciones sociales, nº 261.947 a 262.845, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 4.495 euros.
- D^a Asunción Hinojosa Vacas, se le adjudican 12.337 participaciones sociales, nº 262.846 a 275.182, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 61.685 euros.
- D^a Josefina Hinojosa Vacas, se le adjudican 20.535 participaciones sociales, nº 275.183 a 295.717, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 102.675 euros.
- D^a Isabel Hinojosa Vacas, se le adjudican 5.347 participaciones sociales, nº 295.718 a 301.064, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 26.735 euros.
- D^a Elena Poch Broto, D. Joaquín Poch Broto y D. Francisco Javier Poch Broto se le adjudican por terceras iguales partes indivisa la nuda propiedad de 14.458 participaciones sociales, nº 301.065 a 315.522, de 5 euros de valor nominal cada una, y el usufructo de ellas a D^a Elena Broto Tena. El valor del importe es de 72.290 euros.
- Damoal, S.L. se le adjudican 3.568 participaciones sociales, nº 315.523 a 319.090, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 17.840 euros.
- Mucorqui, S.L., se le adjudican 13.708 participaciones sociales, nº 319.091 a 332.798, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 68.540 euros.

- D. Jesús Isla Sánchez se le adjudican 3.570 participaciones sociales, nº 332.799 a 336.368, de 5 euros de valor nominal cada una, en total 17.850 euros.

A continuación detallamos la relación de fincas aportadas por las personas físicas y jurídicas, que serán objeto de arrendamiento:

1. Local Comercial Calle Juan Flórez, 44 (A Coruña)
2. Local Comercial Calle Uría, 52 (Oviedo)
3. Local Comercial Avenida de José Mesa y López, 16 (Las Palmas de Gran Canaria)
4. Local Comercial Avenida Andalucía, 20 (Málaga)
5. Local Comercial Avenida Don Juan de Austria, 4 (Valencia)
6. Local Comercial Calle Zorrilla, 20 (Valladolid)
7. Local Comercial Calle Zorrilla, 26 (Valladolid)
8. Local Comercial Plaza de Paraíso, s/n (Zaragoza)

Como consecuencia de dichas aportaciones la Sociedad Inmofam 99, S.L., adquiere el pleno derecho de las fincas así como se subroga en las cargas de dichas fincas.

Adicionalmente, también fue aportado por los socios un 66% de un local comercial situado en la ciudad de Vigo. Esta participación fue vendida el 9 de noviembre de 2007.

En 2002, el socio Felipe Hinojosa García con 30.383 participaciones de la Sociedad, falleció dejando a sus herederos todas sus participaciones. A lo largo del 2011, estos herederos vendieron 22.787 participaciones a la sociedad Darpat y 7.596 participaciones a la sociedad Hinober 88 (ambas sociedades son accionistas principales a fecha del presente Documento Informativo).

El 10 de diciembre de 2004, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Raimundo Fernández Villaverde, 43-45 (Madrid), en virtud de una escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid José Miguel García Lombardía, bajo el número 821 de orden de su protocolo.

El 18 de diciembre de 2004 se acordó en Junta General el aumento del capital social de la Compañía en 887.255 euros mediante la creación de 177.451 participaciones iguales, acumulables e indivisibles de cinco euros de valor nominal cada una y sin prima de emisión, numeradas correlativamente del número 336.369 al 513.819, ambos inclusive, más una prima de emisión de 19 euros por participación, cuyo importe total de prima de emisión asciende a 3.371.569 euros. La ampliación fue totalmente asumida y desembolsada tras el mes de plazo que se otorgó con este fin. Tras dicha ampliación el capital social de la compañía ascendía a 2.569.095 euros. Esta ampliación de capital se elevó a público el 28 de enero de 2005 ante el Notario de Madrid D. Segismundo Álvarez Royo-Villanueva, con número de protocolo 1.068.

Las participaciones se desembolsaron mediante aportaciones dinerarias, realizadas por los siguientes socios:

- A Jupisa Tres, S.A. se le adjudican 39.322 participaciones sociales, nº 336.369 a 375.690, ambos inclusive, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 196.610 euros. Dicho importe, junto al correspondiente a la prima (747.118 euros), asciende a un total de 943.728 euros.
- A Eletrés, S.L. se le adjudican 39.323 participaciones sociales, nº 375.691 a 415.013, ambas inclusive, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 196.615 euros. Dicho importe, junto al correspondiente a la prima (747.137 euros), asciende a un total de 943.752 euros.
- A Nueva Inversiones Obanos, S.L.U. se le adjudican 39.322 participaciones sociales, nº 415.014 a 454.335, ambas inclusive, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 196.610 euros. Dicho importe, junto al correspondiente a la prima (747.118 euros), asciende a un total de 943.728 euros.
- A Darpat, S.L. se le adjudican 39.322 participaciones sociales, nº 454.336 a 493.657, ambas inclusive, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 196.610 euros. Dicho importe, junto al correspondiente a la prima (747.118 euros), asciende a un total de 943.728 euros.
- A D^a Asunción Hinojosa Vacas, se le adjudican 6.508 participaciones sociales, nº 493.658 a 500.165, ambas inclusive, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 32.540 euros. Dicho importe, junto al correspondiente a la prima (123.652 euros), asciende a un total de 156.192 euros.
- A D^a Josefina Hinojosa Vacas, se le adjudican 10.833 participaciones sociales, nº 500.166 a 510.998, ambas inclusive, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 54.165 euros. Dicho importe, junto al correspondiente a la prima (205.827 euros), asciende a un total de 259.992 euros.
- A D^a Isabel Hinojosa Vacas, se le adjudican 2.821 participaciones sociales, nº 510.999 a 513.819, ambas inclusive, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 14.105 euros. Dicho importe, junto al correspondiente a la prima (53.599 euros), asciende a un total de 67.704 euros.

El 28 de marzo de 2005 se acordó en la Junta General Extraordinaria ratificar los acuerdos adoptados por la Junta General celebrada el 18 de diciembre de 2004, relativos al aumento de capital de la Sociedad en 887.225 euros. Por tanto, las 177.451 participaciones sociales quedaron asumidas por los socios mencionados en la escritura de aumento de capital y desembolsado el importe de la misma. La ejecución de la ampliación de capital fue elevado a público con fecha 14 de julio de 2005 ante el Notario de Madrid D. Segismundo Álvarez Royo-Villanova, bajo el número 5310 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de agosto de 2005 al Tomo 14.742, Folio 173, Sección 8ª, Hoja M-238587, Inscripción 4ª.

Durante el ejercicio 2004 y 2005 los socios Jesús Sánchez Isla (3.570 participaciones) y Damoal (3.568 participaciones), vendieron sus participaciones a un nuevo socio Nueva Inversiones Obano. En el mismo periodo, la sociedad Mucorqui (13.708 participaciones) vendió sus participaciones a la sociedad Eletrés.

El 4 de mayo de 2006 por decisión del Órgano de Administración se adoptó por unanimidad, el traslado de domicilio social desde la Calle Serrano, nº 20 de Madrid a la Calle Alfonso XI, nº 3 de Madrid, y en consecuencia, se modificó el artículo 3 de los Estatutos Sociales. Dicho acuerdo se elevó a público con fecha 5 de mayo 2006 ante el Notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía, bajo el número 369 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de mayo de 2006 al Tomo 14.742, Folio17, Sección 8ª, Hoja M-238587, Inscripción 5ª.

El 31 de octubre de 2007 se acordó en la Junta General Extraordinaria el acuerdo de modificación del ejercicio social (que comprendía desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año) iniciándose desde el 1 de octubre al 30 de septiembre de los siguientes años, manteniendo la duración de 12 meses, y en consecuencia la modificación del artículo 26 de los Estatutos Sociales. Dicho acuerdo fue elevado a público el 6 de noviembre de 2007 ante el notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía, bajo el número 1.673 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de diciembre de 2.007 al Tomo 14.742, Folio 175, Sección 8ª, Hoja M-238587, Inscripción 7ª.

El 2 de noviembre de 2007 por decisión del Órgano de Administración se adoptó por unanimidad, el traslado de domicilio social desde la Calle Alfonso XI, nº 3 de Madrid a la Calle Serrano, nº 6 de Madrid, y en consecuencia, se modificó el artículo 3 de los Estatutos Sociales. Dicho acuerdo fue elevado a público con fecha 6 de noviembre de 2007 ante el Notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía, bajo el número 1.675 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de noviembre de 2007 al Tomo 14.742, Folio174, Sección 8ª, Hoja M-238587, Inscripción 6ª.

El 24 de noviembre de 2010, la sociedad Serrano 6 adquirió todas las participaciones de la sociedad Nueva Inversiones Obano, mediante una fusión por absorción.

El 6 de junio de 2011, la sociedad Darpat adquirió las participaciones de Darío Hinojosa García-Puente y 22.787 participaciones procedentes de los herederos de D. Felipe Hinojosa García.

El 2 de febrero de 2015 por decisión de la Junta se acordó la modificación del ejercicio social, que en ese momento comprendía del 1 de octubre de cada año al 30 de septiembre del año siguiente, pasando a un ejercicio social que se inicia el 1 de enero y finalice el 31 de diciembre de cada año, manteniendo la duración de 12 meses. Dicho acuerdo se elevó a público con fecha 10 de febrero 2015 ante el Notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía, bajo el número 631 de su protocolo y que causó la inscripción en el Registro Mercantil con fecha 19 de febrero de 2015 la inscripción 8ª en la hoja M-238587.

Con fecha 21 de septiembre de 2015 se adoptaron los siguientes acuerdos por la Junta General Extraordinaria y Universal:

- Se acordó por unanimidad proceder al reparto a los socios de un dividendo extraordinario, con cargo a la cuenta de reservas de libre disposición, por importe de 1.913.976 euros, es decir, 3,725 euros por participación. El reparto de dividendos se repartió a partir del día 1 de octubre de 2015.
- Aumento del capital de la Sociedad, con cargo a reservas de libre disposición, por importe de 7.895.000 euros, mediante la creación de 1.579.000 participaciones de 5 euros de valor nominal cada una y sin prima de emisión, numeradas correlativamente del número 513.820 al 2.092.819. Los socios ejercieron el derecho de asunción preferente y acordaron el desembolso del aumento de capital a cargo de la cuenta reservas voluntarias distribuyéndose proporcionalmente las nuevas participaciones conforme a su participación en el capital social. Tras dicha ampliación el capital social de la compañía ascendía a 10.464.095 euros.
- Transformación de la sociedad Inmofam 99, S.L. en una Sociedad Anónima, acogimiento al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y aprobación de los nuevos Estatutos de la Sociedad. Asimismo, se acordó adecuar la denominación social a la actual “Inmofam 99 SOCIMI, S.A”. En dicha transformación se acordó por unanimidad adjudicar a los socios las nuevas acciones nominativas, en proporción al valor nominal de las participaciones que anteriormente poseían. Por lo tanto, el capital social de la Sociedad queda representado por 2.092.819 acciones de 5 euros de valor nominal. El capital social fue distribuido de la forma que se detalla a continuación:
 - A D. Juan Hinojosa Vacas se le adjudican 8.725 acciones nominativas, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 43.625 euros.
 - A D. Joaquín García-Quirós, se le adjudican 1.262 acciones nominativas, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 6.310 euros.
 - A Jupisa Tres, S.A. se le adjudican 485.164 acciones nominativas, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 2.425.820 euros.
 - A Hinober 88, S.L. se le adjudican 206.415 acciones nominativas, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 1.032.075 euros.
 - A Eletrés, S.L. se le adjudican 409.420 acciones nominativas, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 2.047.100 euros.
 - A Serrano 6, S.L. se le adjudican 461.975 acciones nominativas, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 2.309.875 euros.

- A la sociedad conyugal formada por D. Gonzalo Hinojosa Fernández de Angulo y D^a. Elena Poch Broto, se le adjudican 28.178 acciones nominativas, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 140.890 euros.
- A D^a. Elena Poch Broto, D. Francisco Javier Poch Broto y D^a. Elena Broto Tena, se les adjudican 58.888 acciones nominativas, de 5 euros de valor cada una, por importe de 294.440 euros.
- A Darpat, S.L., se le adjudican 322.767 acciones nominativas, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 1.613.835 euros.
- A D^a. Asunción Hinojosa Vacas, se le adjudican 76.756 acciones nominativas, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 383.780 euros.
- A D^a. Isabel Hinojosa Vacas, se le adjudican 33.269 acciones nominativas, de 5 euros de valor nominal cada una, por importe de 166.345 euros.

Dichos acuerdos se elevaron a público con fecha 25 de septiembre 2015 ante el Notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía, bajo el número 4.135 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de octubre de 2015, al Tomo 14.742, Folio 175, Sección 8^a, Hoja M-238587, Inscripción 9^a.

Con fecha de 21 de septiembre de 2015 se comunicó y se dio entrada la solicitud a la AEAT del acogimiento al régimen SOCIMI.

La sociedad durante el mes de mayo del ejercicio 2016 repartió el dividendo que se aprobó en la Junta General Ordinaria de 9 de mayo de 2016 por un importe de 1.386.484 euros, es decir, 0,662 euros por acción.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 28 de junio de 2016 se tomaron distintos acuerdos, entre los cuales, se aprobó una autorización al Consejo de Administración para que, dentro del plazo máximo de 5 años, pudiese aumentar el capital social hasta la mitad del importe de capital social actual (máximo de 5.232.040 euros), en una o varias veces, con la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, y redactar el artículo 5 de los Estatutos Sociales, pudiendo, a su vez, el Consejo de Administración, delegar las facultades contenidas en el acuerdo aprobado y protocolizado. Dichos acuerdos se elevaron a público con fecha 21 de julio 2016 ante el Notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía, bajo el número 3.592 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 16 de agosto de 2016, al Tomo 14.742, Folio 181, Sección 8^a, Hoja M-238587, Inscripción 10^a.

En virtud de la autorización concedida, el 19 de octubre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad, adoptó, por unanimidad, con el voto de la totalidad de sus miembros, los acuerdos relativos a un aumento de capital social por importe de 568.180 euros, pasando el capital social de 10.464.095 euros a 11.032.275 euros, mediante la emisión de 113.636 acciones nuevas (5 euros de valor nominal y una prima

de emisión de 12,60 euros por acción) numeradas de la 2.092.820 a la 2.206.455, ambas inclusive, por un importe efectivo de 1.999.993,60 euros. El 18 de noviembre de 2016 el aumento de capital quedó cerrado al ser suscrito y desembolsado en su totalidad, previa renuncia del resto de accionistas al derecho de suscripción preferente, por Serrano 6, S.L., quien se adjudicó la totalidad de las acciones. Esta ampliación de capital se elevó a público el 18 de noviembre de 2016 ante el Notario de Madrid D. Jose Miguel García Lombardía, con número de protocolo 5.270 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 5 de diciembre de 2016, al Tomo 34.968, Folio 42, Sección 8ª, Hoja M-238587, Inscripción 11ª.

El 21 de noviembre de 2016 la Sociedad, Inmofam 99 SOCIMI, S.A, compró a Serrano 6 las 113.636 acciones correspondientes a la ampliación de capital anterior por un importe total de 1.999.993, 60 euros, con el objetivo de crear autocartera que será destinada en su mayoría a la cuenta de liquidez y difusión para cumplir con los requisitos exigidos por el MAB.

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Inmofam a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMI conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, que establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (iii) Aumentar la notoriedad, diferenciar y posicionar la imagen y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.).
- (iv) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (v) Posibilidad de facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio.

1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, en las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión

La Sociedad es propietaria de una cartera de 9 locales comerciales ubicados en las principales calles comerciales de capitales de provincia en España y de un edificio residencial con 4 plantas residenciales sin arrendar adjunto al local comercial en Oviedo. A la fecha del presente Documento Informativo, todos los locales comerciales están arrendados a Cortefiel y cuentan con una superficie total arrendable total de 7.535 m².

Ubicación de propiedades por ciudades

Distribución por Superficie Bruta Alquilable (SBA)



La Sociedad amortiza dichas inversiones de forma lineal, distribuyendo el coste de los Activos entre los años de vida útil estimados en 25 años. El nivel de ocupación de los locales comerciales a fecha del presente Documento Informativo es del 100%.

La gestión de la Sociedad y de los activos (facturas, contabilidad, tributos, presentación de impuestos, etc.) lo lleva a cabo el Consejo de Administración y la persona en nómina. El Arrendatario asume todos los gastos de conservación y mantenimiento de los Activos. La Sociedad tiene contratado servicios profesionales externos que se encargan del alquiler de oficinas, cuotas de las comunidades y del seguro de los locales., estos gastos representan un 5% sobre el total de Otros gastos de explotación. A continuación se detalla el desglose de los gastos de los proveedores correspondientes al ejercicio 2015:

Euros	2015
Arrendador Oficina	6.720
Comunidad Locales	2.982
Registradores y notarios	10.190
Abogados y auditores	50.208
Primas Seguros Locales (repercutibles a inquilinos)	16.743
Publicidad de Cuentas	3.070
Otros varios	2.624

Todos los locales tienen contratado un seguro siendo March JLT Correduría de Seguros, S.A. como mediador y AXA Seguros Generales, S.A. como asegurador. A continuación se describen los inmuebles en función de su ubicación geográfica:

1. Local Comercial Calle Raimundo Fernandez Villaverde, 43-45 (Madrid)

Local comercial en planta baja y primera de distribución regular ubicado a escasos metros de la calle Orense, una de las más comerciales de Madrid. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 1.702 m². El local se encuentra en perfecto estado de uso. A fecha del presente Documento Informativo presenta un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino finaliza su contrato el 28 de febrero de 2017.



Ambas plantas están dedicadas a zona de ventas y almacén y están comunicadas a través de escaleras y ascensores. Consta de una fachada de aproximadamente 27 metros con 8 escaparates. Fue incorporado a la Sociedad el 10 de diciembre de 2004 y el edificio fue construido a finales de los años 70 habiendo realizado diversas actualizaciones de la planta y sus instalaciones en los últimos años.

El arrendatario ha notificado a la Sociedad, en fecha 13 de mayo de 2016, la resolución del contrato de arrendamiento que tendrá lugar en fecha 28 de febrero de 2017.

2. Local Comercial Calle Juan Flórez, 44 (A Coruña)

Local comercial sin plantas superiores está repartido en dos plantas (planta baja y sótano). La planta baja tiene acceso directo desde la calle de Juan Flórez y el sótano lo tiene interiormente, a través de la planta baja. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 1.502 m². El local se encuentra en perfecto estado de uso. A fecha del presente



Documento Informativo presenta un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 28 de febrero de 2028.

La fachada del local no permite la división del local porque, aunque tiene una fachada importante en un lateral, la fachada comercial es la más estrecha, de manera que uno de los locales tendría una fachada comercialmente pobre. Por lo tanto se recomienda mantener el local completo. El local cuenta con una hipoteca a favor de la entidad Banca March (ver apartados 1.13, 1.19 y 1.23). Fue incorporada a la Sociedad el 15 de noviembre de 1999 y el edificio fue construido a mediados de los años 70 habiendo realizado diversas actualizaciones de la planta y sus instalaciones en los últimos años.

3. Local Comercial Calle Uría, 52 y Edificio Residencial (Oviedo)

Local comercial con planta baja y acceso directo a la calle Uría. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 352 m². El local se encuentra en perfecto estado de uso. A fecha del presente Documento Informativo presenta un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 31 de mayo de 2026.



Además, la Sociedad es propietaria de la 2^a, 3^a, 4^a y 5^a planta del mismo edificio. Estas plantas son de uso residencial o de oficinas, aunque llevan varios años sin alquilar. A fecha del presente Documento Informativo, la propiedad no tiene División Horizontal y no se puede vender por separado. En total el activo cuenta con una superficie de 829 m²

Fue incorporada a la Sociedad el 15 de noviembre de 1999 y el edificio fue construido a mediados de los años 70 habiendo realizado diversas actualizaciones de la planta y sus instalaciones en los últimos años.

4. Local Comercial Avenida de José Mesa y López, 16 (Las Palmas de Gran Canaria)

Local comercial en planta baja con una configuración irregular situado en la intersección de la Av. José Mesa y López con la calle del General Vives. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 474 m². El local se encuentra en perfecto estado de uso. A fecha del presente Documento Informativo



presenta un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 28 de febrero de 2028.

La parte de la fachada se encuentra retranqueada bajo unos soportables limitando la visibilidad de los 4 escaparates de los que dispone la propiedad. El local, al estar ubicado en la esquina de ambas calles podría dividirse en varios locales más pequeños si fuera necesario. Fue incorporada a la Sociedad el 15 de noviembre de 1999 y el edificio fue construido a mediados de los años 70 habiendo realizado diversas actualizaciones de la planta y sus instalaciones en los últimos años.

5. Local Comercial Avenida Andalucía, 20 (Málaga)

La propiedad está compuesta por 4 locales comerciales individuales distribuidos en la planta baja de un edificio residencial. Entre sí, los locales están conectados mediante un pasaje interno que atraviesa el edificio. Cada uno de los locales cuenta por lo tanto con dos entradas al público, una principal a la calle y otra secundaria a dicho pasaje. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 1.056 m². El local se encuentra en perfecto estado de uso. A fecha del presente Documento Informativo presenta un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 22 de enero de 2027.



Fue incorporada a la Sociedad el 15 de noviembre de 1999 y el edificio fue construido a mediados de los años 70 habiendo realizado diversas actualizaciones de la planta y sus instalaciones en los últimos años.

6. Local Comercial Avenida Don Juan de Austria, 4 (Valencia)

La propiedad está compuesta por una planta baja y un sótano de un edificio residencial. El acceso a la planta sótano es mediante una escalera de acceso por la parte delantera del local. Cuenta con una superficie construida y arrendable de 348 m². El local se encuentra en perfecto estado de uso. A fecha del presente Documento Informativo presenta un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 31 de diciembre de 2029.



Fue incorporada a la Sociedad el 15 de noviembre de 1999 y construida a principios de los años 80 habiendo realizado diversas actualizaciones de la planta y sus instalaciones en los últimos años.

7. Local Comercial Calle Zorrilla, 20 (Valladolid)

Local comercial en planta baja, con una fachada de unos 13 metros y fondo de unos 60 metros. La sala de ventas está dividida en dos ambientes que están unidos a través de 4 escalones. Dos escaparates, uno a cada lado de la entrada al local. El local dispone de una planta sótano y un altillo que no fueron reformados durante las obras de 2010 y no forman parte de la sala de ventas. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 684 m². El local se encuentra en perfecto estado de uso. A fecha del presente Documento Informativo presenta un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 31 de diciembre de 2029.



Fue incorporada a la Sociedad el 15 de noviembre de 1999 y construida a finales de los años 70 habiendo realizado diversas actualizaciones de la planta y sus instalaciones en los últimos años.

8. Local Comercial Calle Zorrilla, 26 (Valladolid)

Local comercial distribuido en dos plantas. La fachada principal mide 7,5 metros con un escaparate a cada lado de la entrada. El sótano está dividido en dos estancias, siendo uno de ellos almacén mientras que el otro se dedica principalmente a sala de ventas. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 350 m². El local se encuentra en perfecto estado de uso. A fecha del presente Documento Informativo presenta un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino finaliza su contrato el 28 de febrero de 2017.



Fue incorporada a la Sociedad el 15 de noviembre de 1999 y construida a mediados de los años 60 habiendo realizado diversas actualizaciones de la planta y sus instalaciones en los últimos años.

El arrendatario ha notificado a la Sociedad, en fecha 13 de mayo de 2016, la resolución del contrato de arrendamiento que tendrá lugar en fecha 28 de febrero de 2017.

9. Local Comercial Plaza de Paraíso, s/n (Zaragoza)

Local comercial repartido en dos plantas (entreplanta y semisótano). A nivel de calle únicamente está la entrada que da paso a las escaleras que llevan a las zonas de venta. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 238 m². El local se encuentra en perfecto estado de uso. A fecha del presente Documento Informativo presenta un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 31 de diciembre de 2029.



El local cuenta con una hipoteca a favor de la entidad Banca March (ver apartados 1.13, 1.19 y 1.23). Fue incorporada a la Sociedad el 15 de noviembre de 1999 y construida a principios de los años 80 habiendo realizado diversas actualizaciones de la planta y sus instalaciones en los últimos años.

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

La totalidad de la Cartera está arrendada a Cortefiel bajo unos Contratos de Arrendamiento, el cual establecen unos plazos de arrendamientos de 15 a 20 años, comenzando a computarse dichos plazos a fecha de la firma de cada contrato que especificamos en el siguiente cuadro, siendo la primera anualidad de obligado cumplimiento. En el caso del local situado en Málaga, el día de inicio del contrato comenzó con el cumplimiento de una condición suspensiva, el 23 de enero de 2012.

Sin perjuicio de la duración antes indicada, el Arrendatario podrá desistir de los contratos en cualquier momento siempre que lo comunique con tres meses de antelación a la fecha de la finalización de la anualidad en curso contada desde el 1 de enero, en cuyo caso no tendrá que abonar ninguna cantidad a la Propiedad. Si el preaviso se efectuara con posterioridad a los tres meses de antelación acordados, el desistimiento y finalización tendrá efectos para la anualidad siguiente, debiendo la Arrendataria abonar las rentas y demás cantidades asimiladas hasta dicha fecha de finalización efectiva del contrato.

Asimismo, transcurrido el plazo contractual, el contrato se entenderá voluntaria y automáticamente prorrogado por períodos anuales sucesivos, salvo que cualquiera de las partes, con al menos tres meses de antelación al vencimiento del período inicial o de cualquiera de las prórrogas, denuncie su vigencia. En este sentido, según los términos el Contrato de Cortefiel se ha comprometido a ocupar y a utilizar efectivamente cada uno de los Activos durante el referido plazo.

El arrendatario de los locales de las calles Raimundo Fernández de Villaverde (Madrid) y Paseo de Zorrilla 26 (Valladolid) notificó a Inmofam, con fecha 13 de mayo de 2016, la resolución anticipada del contrato de arrendamiento que tendrá lugar a fecha 28 de febrero de 2017, lo que de no alquilarlas en 2017 supondría una disminución del 38% del importe neto de la cifra de negocios (en base anual).

A continuación detallamos el plazo de arrendamiento de cada inmueble:

Activos Inmobiliarios	Ciudad	Fecha inicio	Fecha Fin
Raimundo Fdez. de Villaverde	Madrid	01/07/2012	28/02/2017
C/ Juan Flórez	La Coruña	01/03/2008	28/02/2028
C/ Uría (local)	Oviedo	01/06/2011	31/05/2026
Avd. Andalucía	Málaga	23/01/2012	22/01/2027
Paseo Zorrilla 20	Valladolid	01/07/2012	31/12/2029
C/ Mesa y López	Las Palmas	01/03/2008	28/02/2028
C/ Don Juan de Austria	Valencia	01/07/2012	31/12/2029
Paseo Zorrilla 26	Valladolid	01/07/2012	28/02/2017
Plaza del Paraíso	Zaragoza	01/07/2012	31/12/2029

Las rentas se actualizarán anualmente, con independencia de la fecha de entrada en vigor de los contratos y en el caso de Málaga tras el cumplimiento de la condición suspensiva, los días 1 de enero del año siguiente a la entrada en vigor en función de la variación que experimente, para los doce meses inmediatamente anteriores. Los importes de las actualizaciones de las rentas se realizaran conforme al Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística o el organismo que lo sustituya. Para la primera y sucesivas actualizaciones, se tomará como mes de referencia el último mes publicado por el INE a la fecha de la actualización correspondiente. En todo caso, la Propiedad deberá comunicar por escrito a la Arrendataria la actualización correspondiente.

Respecto de los trabajos de mantenimiento y renovación convenientes para ponerlo a disposición de un nuevo potencial inquilino o bien se aplican bonificaciones en renta o bien carencias para que sea el inquilino quien lleve a cabo esos trabajos. A la fecha del presente Documento Informativo, este coste ha ascendido a cero euros en el caso de cambio de arrendatario.

1.6.3. Información fiscal

Con fecha 21 de septiembre de 2015, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2015 en adelante.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, únicamente se exige respecto de las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable en este momento y que fue aprobado a partir de 1 de enero de 2015.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

a) Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado. También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.23.5.3 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

- (a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- (b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante "LIS"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25% en el ejercicio 2016 y siguientes) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- (c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- (d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- (g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI 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% (en adelante "**Socios Cualificados**"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

- (h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- (i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.
- (ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

(a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante “**IRPF**”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (en adelante “**LIRPF**”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2016 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor (19% en el ejercicio 2016), aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante “**IRNR**”) con establecimiento permanente (en adelante “**EP**”).

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2016 en adelante).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2016 en adelante), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2016 en adelante).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante “CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF.

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2016 en adelante, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2016 en adelante).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (“IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre

por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2016, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Como ha venido sucediendo en los últimos años, la Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para 2016, vuelve a restablecer, con efectos desde el 1 de enero de 2017, la bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir. A este respecto, no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2017, retrasando la aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma

(iv) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La política de Inmofam se basa en la gestión activa de las inversiones inmobiliarias en propiedad. El equipo gestor de los activos lo forman los siguientes consejeros:

- D. Joaquín García-Quirós Rodríguez
- D. Gonzalo Hinojosa Fernández-Angulo
- D. Juan Hinojosa Vacas
- D. Darío Hinojosa García-Puente
- Dña. Almudena Hinojosa Bermejo

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 Cushman&Wakefield.

La Sociedad no tiene una política de rotación de activos, en este sentido, previendo mantener en su cartera los activos inmobiliarios que posee en la actualidad. Concretamente, la Sociedad ahora tiene puesto el foco en la comercialización de sus dos inmuebles que a partir del próximo año se quedan sin arrendar. La estrategia de búsqueda de nuevos inquilinos se hará por parte de la Sociedad con su experiencia para encontrar en el mercado nuevos inquilinos y en la ayuda externa de consultores inmobiliarios como C&W.

La Sociedad contempla como una posible estrategia de inversión en el futuro, la división horizontal del edificio residencial de la calle Uría, 52 (Oviedo) y adaptarlo como viviendas residenciales u oficinas de alquiler.

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

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 14/2016, en el que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al MAB, Inmofam 99 SOCIMI, S.A., ha encargado a Grant Thornton Advisory, S.L.P. una valoración independiente de la Sociedad a 30 de junio de 2016 de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, Grant Thornton ha emitido un informe de valoración con fecha 26 de septiembre de 2016 de las acciones de Inmofam con fecha de valoración a 30 de junio de 2016. Una copia de dicho informe se adjunta como Anexo VII al presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

La metodología empleada por Grant Thornton en la valoración de las acciones de la Sociedad es el valor del Patrimonio Neto Corregido. Este método indica el valor de mercado de los Fondos Propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

Los tipos de ajustes que deben considerarse a la hora de valorar cada activo y pasivo pueden incluir los siguientes:

- Sustitución de activos fijos tales como inmuebles por su valor de mercado actual neto de impuestos.
- Valoración de inversiones financieras a precios de mercado.
- Impuestos no registrados por ganancias no realizadas.
- Valor de realización de los activos intangibles.

Para la emisión de esta valoración, Grant Thornton se ha basado, principalmente, en: i) un informe de valoración realizado por Cushman & Wakefield, S.L. (en adelante “C&W”) sobre los activos propiedad de Inmofam a fecha 30 de junio de 2016, ii) cuentas anuales individuales auditadas de los ejercicios terminados el 31 de diciembre del periodo 2014-2015 y el informe de auditoría independiente de las cuentas intermedias completas a 30 de junio de 2016 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.

1. Valoración por C&W de la cartera de activos

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.

Valoración de Locales Comerciales

En el caso de la valoración de locales comerciales ocupados por un inquilino (mono-inquilino) a pie de calle, los métodos de valoración empleados por C&W son el Term & Reversion y el Flujo de Caja (Cashflow), e implícitamente el método de comparación en ambos casos.

- Para determinar el valor de un inmueble mediante el método Term & Reversion se realiza la suma de i) una actualización de los flujos generados por el inmueble en base a las rentas establecidas por el contrato durante el periodo de vigencia de dicho contrato (“Term”) y ii) adicionalmente, tras considerar un periodo de vacío y carencia necesarios para el alquiler del local, se actualizan los flujos generados por el inmueble en base a las condiciones del mercado durante un periodo que tiende a la perpetuidad (“Reversión”).

- 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 realquiler, 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, 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 (infra/sobre-alquiler). Se halla un valor de mercado que, en función del Ingreso Bruto/Neto, proporciona 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. Como resultado se halla una TIR que coincide con la tasa de descuento si se utilizara un método de DCF (“Discounted Cashflow”).
- El método de comparación está implícito en todo el proceso de valoración a la hora de estimar las rentas de mercado, las yields de mercado y los valores de repercusión, que se estiman en colaboración con los departamentos de Agencia de C&W que participan en operaciones de arrendamiento y compra-venta de activos inmobiliarios similares. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables con inmuebles de características similares.

La valoración de los activos se ha realizado a través de estos dos métodos con objeto de contrastar que las conclusiones obtenidas mediante los mismos son razonables.

En cuanto a las hipótesis asumidas en la estimación de rentas (ERV, Estimated Rental Value) por tipología de activos, en base a la experiencia en la comercialización de locales de calle similares de C&W, en comparación con la renta contractual, son las siguientes a la fecha de 30 de junio de 2016:

Inmueble	Sup Total (m ²)	SBA (Superficie Bruta Alquilable) m ²	Renta Contractual Anual 2016	Renta Contractual €/m2/mes (pond)	RENTA vs ERV
Raimundo Fdez. Villaverde 43-45	2.619	1.702	883.554	43,27	Sobre Alquilado
Juan Flórez 44	2.182	1.502	309.976	17,2	Sobre Alquilado
Uría 52 (local comercial)	440	352	161.950	38,34	En línea
José Mesa y López 16	474	474	320.090	56,27	Infra Alquilado
Avd. Andalucía 20	1.056	1.056	35.880	14,95	En línea
Avd. Don Juan de Austria 4	573	348	338.980	81,17	Infra Alquilado
Zorrilla 20	835	685	164.315	20	Infra Alquilado
Zorrilla 26	490	350	99.700	23,72	Infra Alquilado
Plaza de Paraíso s/n	323	238	273.231	95,67	Sobre Alquilado

A continuación se detallan las principales hipótesis contempladas por C&W en cada ciudad en cuanto a las rentabilidades que un inversor asumiría para cada tipo de local y en base al contrato de arrendamiento con el Grupo Cortefiel vigente a 30/06/2016. Nótese que en el mercado de locales comerciales de calle el mercado inversor suele enfocarse en las Rentabilidades Brutas (“Gross Yield”) y como resultado podemos hallar las rentabilidades Netas (ver definiciones abajo adjuntas).

Inmueble	SBA m ²	Rentabilidad Inicial Bruta	Rentabilidad Salida Bruta	TIR	Rentabilidad Inicial Neta	Rentabilidad Salida Neta	Costes de adquisición	Costes de venta
Raimundo Fdez. Villaverde 43-45	1.702	n.a.	5,00%	6,73%	n.a.	4,87%	2,25%	0,50%
Juan Flórez 44	1.502	5,49%	5,50%	6,72%	5,34%	5,33%	2,75%	0,50%
Uría 52 (local Comercial)	352	5,22%	5,25%	6,62%	5,11%	5,11%	2,25%	0,50%
José Mesa y López 16	474	5,25%	5,25%	8,56%	5,16%	5,22%	1,75%	0,50%
Avd. Andalucía 20	1.056	6,01%	6,00%	7,22%	5,86%	5,81%	2,75%	0,50%
Avd. Don Juan de Austria 4	348	4,77%	5,00%	8,46%	4,65%	4,97%	2,75%	0,50%
Zorrilla 20	685	5,48%	5,50%	11,47%	5,33%	5,47%	2,75%	0,50%
Zorrilla 26	350	n.a.	6,00%	12,22%	n.a.	5,81%	2,75%	0,50%
Plaza de Paraíso s/n	238	5,94%	5,50%	5,63%	5,81%	5,47%	2,25%	0,50%

Rentabilidad Anual Neto = Ingreso Neto/(Precio Vendedor+Coste Adquisición+Capex)

Rentabilidad Semineto= (Ingreso Neto/ Precio Vendedor)

Rentabilidad Bruto = (Ingreso Bruto/ Precio Vendedor)

SBA: Superficie Bruta Alquilable m².

A continuación se resumen los detalles de la metodología de valoración utilizada por C&W para los activos expuestos en la tabla anterior:

- a) Para el cálculo del cashflow se ha utilizado un periodo de 10 años.
- b) Para determinar el valor de un local comercial se ha tenido en cuenta el contrato existente con el Grupo Cortefiel (las rentas contratadas y los gastos no repercutibles) y la renta de mercado (ERV). Se considera que el mercado de inversores interesados en este tipo de producto ofrecerán un Precio que refleje un yield inicial bruto y neto determinados en función del sobre/infra-alquiler; el plazo de contrato; la calidad del inquilino; ubicación; posibilidades de comercialización; yield bruto de salida y un TIR de la operación que se puede definir como la rentabilidad exigida por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo. Las rentabilidades y repercusión se comparan con las rentabilidades/repercusiones exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.

Para la valoración por DFC se han considerado los siguientes IPC (Índice de Precios al Consumo):

	Año 1	Año 2	Año 3-10
IPC considerado	0,00%	0,25%	1,50%

Valoración de Uso distinto al de local comercial

Adicionalmente, C&W ha utilizado la Metodología de Comparables con dos escenarios posibles para valorar la segunda, tercera, cuarta y quinta planta del edificio situada en la Calle Uría 52.

- *Escenario de conversión residencial*

Se ha llegado al resultado final que se podría estimar en el mercado pisos de 100 - 200 m² por un precio medio de 2.750 - 3.000 €/ m². Asumiendo que se podría reformar las plantas 2^a, 3^a, 4^a y 5^a a residencial con 1 ó 2 pisos por planta. Por lo tanto, se asume un precio medio de 2.875 €/ m² (final reformado).

- *Escenario de conversión en oficinas*

Se ha llegado al resultado final que se podría estimar en el mercado oficinas de 100 – 200 m² por una renta media de 7€/ m²/mes. Asumiendo que se podría reformar las plantas 2^a, 3^a, 4^a y 5^a a oficinas con 1 ó 2 despachos por plantas. Por lo tanto, se asume un precio medio de 1.400 €/m².

Por el tipo de inmueble, el comprador de estas oficinas sería un ocupante o bien un inversor local cuya estrategia sea alquilar los despachos. Sin embargo la demanda de oficinas en el centro de Oviedo no es lo suficientemente importante como para

mantener una rotación adecuada y una desocupación baja. Unido a las bajas rentas que se pagan por oficinas/despachos en la zona opinamos que el proyecto de conversión en oficinas es menos atractivo que el de conversión en residencial.

Por lo tanto, la mejor opción para estas plantas es la de desarrollo de residencial reformado y venta por unidades (tras haber realizado la división horizontal).

Resumen de Valoración de Mercado a 30 de junio de 2016 de cada uno de los inmuebles:

Teniendo en consideración las hipótesis anteriormente mencionadas, la valoración de los activos inmobiliarios a 30/06/2016 asciende a 48.050 miles de euros. A continuación detallamos la valoración de los inmuebles de la Sociedad.

Inmueble	Ciudad	Valoración 30/06/2016 (miles €)
Raimundo Fdez. Villaverde 43-45	Madrid	11.750
Avd. Don Juan de Austria 4	Valencia	7.100
José Mesa y López 16	Las Palmas	6.100
Juan Flórez 44	A Coruña	5.650
Plaza de Paraíso s/n	Zaragoza	4.600
Zorrilla 20	Valladolid	3.000
Avd. Andalucía 20	Málaga	3.150
Uría 52 (local comercial)	Oviedo	3.100
Zorrilla 26	Valladolid	2.000
Uría 52 (plantas residenciales)	Oviedo	1.600
Total		48.050

Nota i: El valor total de 48.050.000€ reportado a 30/06/2016 representa el valor agregado de cada propiedad individualmente. Si la cartera fuera a ser vendida en un solo lote o por grupos de propiedades, el valor total podría diferir. Nota ii: Para mayor comprensión de la metodología y variables utilizadas en la Valoración de los inmuebles nos remitimos al informe de Valoración a 30 de junio de 2016 firmados por C&W.

2. Valoración del equity

A partir del informe de C&W, el procedimiento llevado a cabo por Grant Thornton para la valoración del equity de la Compañía a 30 de junio de 2016 es el siguiente:

a) Ajustes al valor de las inversiones inmobiliarias

La partida de Inversiones inmobiliarias incluye los activos inmobiliarios de Inmofam. El valor contable de este epígrafe asciende a 21.473 miles de euros, mientras que el valor de mercado que arroja la valoración realizada por C&W asciende a 48.050 miles de euros, aflorando por tanto una plusvalía de 26.577 miles de euros.

b) Ajuste al valor de las plusvalías por impuestos diferidos

De cara a determinar el efecto impositivo de la posible venta de los activos, GT ha tenido en cuenta los importes de las tasaciones a 30 de junio de 2016. A los importes de las tasaciones han deducido el importe del Impuesto de Sociedades y el del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Naturaleza Urbana que se devengarían también con ocasión de la transmisión de los inmuebles a fecha 31 de diciembre de 2016 y como resultado han tenido en cuenta un efecto impositivo de 6.904 miles de euros.

Inmueble	Valor neto contable	Valor de mercado	Plusvalía	Efecto impositivo
Raimundo Fdez. Villaverde 43-45	8.054	11.750	3.696	1.306
Juan Flórez 44	1.660	5.650	3.990	984
Uría 52	1.509	4.700	3.191	770
José Mesa y López 16	2.330	6.100	3.770	942
Avd. Andalucía 20	1.832	3.150	1.318	297
Avd. Don Juan de Austria 4	2.283	7.100	4.817	1.205
Zorrilla 20	1.176	3.000	1.824	444
Zorrilla 26	677	2.000	1.323	301
Plaza de Paraíso s/n	1.954	4.600	2.646	654
Total	21.473	48.050	26.577	6.904

Una vez llevados a cabo los ajustes necesarios para la obtención del Patrimonio Neto Corregido se ha procedido a obtener el valor de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015.

	Miles de euros
Patrimonio Neto Contable a 30 de junio de 2016	17.162
Ajustes / Plusvalías	19.672
Ajustes Inversiones inmobiliarias	26.577
Ajustes efecto impositivo plusvalías	(6.904)
Patrimonio Neto Corregido a 30 de junio de 2016	36.834

Grant Thornton en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil, ha realizado una valoración de los fondos propios de Inmofam de 36.834 miles de euros.

Adicionalmente, en el mes de noviembre de 2016 Inmofam llevó a cabo una ampliación de capital por importe dinerario de 1.999.994 euros; de los cuales 568.180 euros correspondían a capital y 1.431.814 euros a prima de emisión. Consecuentemente, la valoración de los fondos propios de Inmofam a 30 de junio de 2016, ajustada por el efecto de la ampliación de capital del 18 de noviembre de 2016, a efectos de la fijación del precio de Incorporación al MAB es:

Valoración del Patrimonio Neto Corregido a 30 de junio de 2016	36.834
+ Ampliación de Capital 18 de noviembre de 2016	2.000
Valoración del Patrimonio Neto a efectos de la fijación del precio	38.834

Este ajuste a los fondos propios ha sido validado por Grant Thornton.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Grant Thornton de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2016 (valora los fondos propios de la Sociedad de 36.834 miles de euros) y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado el 28 de noviembre de 2016 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación (2.206.455 acciones de 5 euros de valor nominal) en 17,60 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 38.834 miles de euros.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

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

Todos los locales comerciales están arrendados a un mismo inquilino (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 o Woman Secret). Además permite acuerdos globales en los alquileres, si bien a fecha del presente Documento Informativo cada inmueble disfruta de su propio contrato de arrendamiento. Esta relación aporta valor añadido al negocio y permite realizar operaciones con agilidad.

Actualmente la Compañía presenta un bajo Loan To Value (LTV) de un 9,4% del valor de la cartera, lo que permite un recorrido en el endeudamiento, esto ofrece capacidad para acceder a oportunidades de inversión con facilidad de acceso a un mayor apalancamiento. El hecho de tener el mismo inquilino para todos los locales podría suponer un riesgo que contemplamos en el apartado 1.23.1 del Documento Informativo.

El 28 de febrero de 2017 finalizan los contratos de los locales de Raimundo Fernández de Villaverde (Madrid) y Zorrilla 26 (Valladolid). La estrategia de búsqueda de nuevos inquilinos se hará por parte de la Sociedad con su experiencia para encontrar en el mercado nuevos inquilinos y en la ayuda externa de consultores inmobiliarios como C&W.

La Sociedad contempla como una posible estrategia de inversión en el futuro, la división horizontal del edificio residencial de la calle Uría, 52 (Oviedo) y adaptarlo como viviendas residenciales u oficinas de alquiler.

El vehículo de inversión de SOCIMI que se pretende permite disfrutar de estructuras fiscales eficientes poniendo en valor la cartera y los activos.

El modelo de negocio evita las inversiones especulativas y centra la estrategia con un enfoque a largo plazo.

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

La compañía no depende de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los bienes inmuebles y derechos de superficie que posee la Compañía, tienen las licencias necesarias para desarrollar su actividad.

1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

La Sociedad únicamente genera ingresos como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados. A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad presenta una cartera de 1 cliente (Grupo Cortefiel). En el apartado 1.6.2 del presente Documento Informativo se detallan los Contratos de Arrendamientos. 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 la duración antes indicada, 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, 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 el arrendatario de los locales de las calles Raimundo Fernández de Villaverde (Madrid) y Paseo de Zorrilla 26 (Valladolid) notificó a Inmofam, en fecha 13 de mayo de 2016, la resolución anticipada del contrato de arrendamiento que tendrá lugar a fecha 28 de febrero de 2017. A continuación detallamos el porcentaje de las rentas de cada inmueble sobre el total de rentas:

Activos Inmobiliarios	Porcentaje Renta 2016
Raimundo Fdez. de Villaverde	34,1%
C/ Juan Flórez	12,0%
C/ Uría (local comercial)	6,3%
Avd. Andalucía	12,4%
Paseo Zorrilla 20	1,4%
C/ Mesa y López	13,1%
C/ Don Juan de Austria	6,3%
Paseo Zorrilla 26	3,9%
Plaza del Paraíso	10,5%
TOTAL	100%

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad es propietaria de 6.706 m² arrendables distribuidos en los 9 locales comerciales (no se incluye los m² del edificio de la calle Uría), de los cuales el 100% de la superficie se encuentra arrendada. Los activos de la Sociedad se encuentran en España, con un 49,8% de los m² arrendables se reparten entre Madrid y La Coruña y el resto de los m² repartidos entre las demás capitales de provincias.

Respecto a los contratos con proveedores a fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con proveedores relacionados con la administración, contabilidad, asesoría legal y auditoría, así como la gestión y mantenimiento de los edificios, a fecha del presente Documento Informativo no existen proveedores significativos.

A continuación se detalla el desglose de los gastos de los proveedores correspondientes al ejercicio 2015 y su porcentaje respecto a Otros gastos de explotación:

	2015	% s/total
Arrendador Oficina	6.720	2,8%
Comunidad Locales	2.982	1,2%
Registradores y notarios	10.190	4,2%
Abogados y auditores	50.208	20,5%
Primas Seguros Locales (repercutibles a inquilinos)	16.743	6,9%
Publicidad de Cuentas	3.070	1,3%
Otros varios	2.624	1,1%
TOTAL	92537	37,9%

1.10. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento

1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 30 de septiembre de 2013, el 30 de septiembre de 2014, el 31 de diciembre de 2014, el 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio en curso

No se ha realizado ninguna inversión

1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

Innofam no tiene intenciones de realizar inversiones en el corto plazo.

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

No aplica

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A la fecha del presente Documento Informativo, todos los inmuebles arrendados disponen de certificado de eficiencia energética.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

En el apartado 1.19 del presente Documento Informativo se detallan los estados financieros individuales auditados correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2015, 31 de diciembre de 2014, 30 de septiembre de 2014 y 30 de septiembre de 2013, las cuales han sido incluidas en los Anexos III, IV, V y VI. A continuación se detalla la comparativa de la información financiera intermedia auditada a junio de 2016 y la información financiera intermedia a junio 2015 que no han sido auditadas ni revisadas, dicho informe ha sido incluido en el Anexo II:

Cuenta de resultados junio 2016 y 2015

<i>Euros</i>	jun-15	jun-16
Importe neto de la cifra de negocios	1.358.643	1.388.951
Gastos de personal	-18.510	-18.536
Otros gastos de explotación	-58.769	-90.043
Amortización del inmovilizado	-321.723	-321.723
Resultado de explotación	959.641	958.649
<i>% s. ventas</i>	<i>71%</i>	<i>69%</i>
Ingresos financieros	8	6
Gastos financieros	-79.040	-65.905
Resultado financiero	-79.032	-65.899
Resultado antes de impuestos	880.609	892.750
Resultado del ejercicio	880.609	892.750
<i>% s. ventas</i>	<i>65%</i>	<i>64%</i>

Las principales variaciones en la cuenta de resultados se corresponden con los siguientes epígrafes:

Importe neto de la cifra de negocios:

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad en el primer semestre de 2015 y 2016 es:

<i>Euros</i>	jun-15	jun-16
Ingresos por arrendamiento	1.324.868	1.371.534
Ingresos por repercusión de gastos	33.775	17.417
Total	1.358.643	1.388.951

Se hace constar que existe una concentración de la cifra de negocios en un único cliente. Pero en base a los contratos en vigor, el cobro sin dificultades de las cuotas de alquiler al final de cada mes, y las características del negocio de dicho cliente, no hacen pensar en la existencia de riesgos en el corto y medio plazo, y si los hubiera sería fácilmente solventables. Debido a que los locales comerciales se encuentran ubicadas en las ciudades más importantes de España y en zonas High Street cuya demanda de alquiler permaneció fuerte durante el primer trimestre del año y cuya oferta en estas zonas es limitada, existiendo un gran interés en estos locales por parte principalmente de operadores de moda. Además, los resultados del Grupo Cortefiel en 2015 fueron positivos.

Gasto de personal:

La distribución de la cifra de gastos de personal, corresponde con los Sueldos y salarios y cargas sociales. La plantilla media está formada por un empleado de categoría administrativo, sin haberse producido variaciones respecto al ejercicio anterior.

Otros gastos de explotación:

El incremento en el saldo de este epígrafe se corresponde en parte con los gastos reconocidos incurridos en el proceso de incorporación al MAB.

Gastos financieros:

Los gastos financieros, responden básicamente a los intereses de los dos créditos concedidos por Banca March a la Sociedad. A 30 de junio de 2016, los intereses por dichos créditos han ascendido a 44.014 euros. Como consecuencia de las amortizaciones y de la variación del Euribor, el gasto financiero ha disminuido en junio 2016 comparado con el mismo periodo del año anterior.

Balance de situación abreviado junio 2016 y 2015

- Activo

<i>Euros</i>	30/06/2015	30/06/2016
ACTIVO NO CORRIENTE	22.408.913	21.765.467
Inversiones inmobiliarias	22.116.843	21.473.397
Inversiones financieras a largo plazo	292.070	292.070
ACTIVO CORRIENTE	2.005.763	1.045.158
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	91.425	286.627
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.914.338	758.531
TOTAL ACTIVO	24.414.676	22.810.625

- Patrimonio y Pasivo Neto

<i>Euros</i>	30/06/2015	30/06/2016
PATRIMONIO NETO	18.716.785	17.161.571
FONDOS PROPIOS	18.716.785	17.161.571
Capital suscrito	2.569.095	10.464.095
Prima de emisión	3.371.569	3.371.569
Reservas	11.895.512	2.433.157
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio	880.609	892.750
PASIVO NO CORRIENTE	5.572.569	4.954.569
Deudas a largo plazo	5.572.569	4.954.569
PASIVO CORRIENTE	125.323	694.484
Deudas con entidades de crédito y otras	-	303.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	350	2.116
Otras deudas con las Administraciones Públicas	124.973	389.368
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	24.414.677	22.810.624

A continuación destacamos los siguientes apartados más relevantes del balance:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 30 de junio de 2016 el importe de la partida “deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” de la Sociedad proviene en su mayoría de la Hacienda Pública por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2015 por 211.021 euros, por retenciones y pagos a cuenta del ejercicio 2016 por valor de 74.251 euros y de un crédito con deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 1.355 euros.

Efectivo y otros activos equivalentes

La variación del efectivo a junio 2016 respecto al mismo periodo de 2015, se corresponde con la propia actividad de la Sociedad (cobros por arrendamientos) así como el pago de dividendos realizado durante el mes de mayo 2016.

Inversiones Inmobiliarias

Los importes de dicha cuenta constituyen la totalidad del coste y amortización acumulada de los inmuebles que la Sociedad arrienda en el curso normal de su actividad.

Patrimonio neto y fondos propios

A 30 de junio de 2016 el capital social asciende a 10.464.095 euros, después de que la Junta General Extraordinaria con fecha 21 de septiembre de 2015, acordó por unanimidad la ampliación de capital social con cargo a reservas de libre disposición. El capital social de 2.569.095 se amplió en 7.895.000 euros hasta los 10.464.095 euros, manteniéndose los 5 euros de valor nominal.

En la Junta General Extraordinaria de 21 de septiembre de 2015 se acordó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reserva de libre disposición por importe de 1.913.976, que se repartió en los primeros días de octubre de 2015.

La sociedad durante el mes de mayo del ejercicio 2016 repartió el dividendo que se aprobó en la Junta General Ordinaria de 9 de mayo de 2016 por un importe de 1.386.484 euros.

Deudas con entidades de crédito a largo plazo

En las deudas a largo plazo con entidades de crédito se incluye el saldo a largo plazo de dos créditos concedidos por la entidad de Banca March:

- El primer crédito tiene un límite inicial de 2.480.000 euros, con una garantía hipotecaria sobre el inmueble sito en la Plaza del Paraíso (Zaragoza), a fecha 17 de diciembre de 2009, cuyo vencimiento se prevé para el 17 de diciembre de 2019, siendo el saldo total dispuesto a 30 de junio de 2016 de 1.725.000 euros.
- El segundo crédito, fue concedido el 11 de mayo de 2012, con un límite inicial de 3.900.000 euros, con una garantía hipotecaria sobre el local comercial sito en la Calle Juan Flórez nº44 (A Coruña), con vencimiento el día 11 de mayo 2022, siendo el saldo total dispuesto a 30 de junio de 2016 de 3.120.000 euros.

En el epígrafe otros pasivos financieros a largo plazo se incluyen las fianzas y depósitos recibidos por importe de 412.569 euros, con motivo de algunos de los contratos de arrendamiento que mantiene la Sociedad.

Deudas con entidades de crédito a corto plazo y otras deudas con administraciones públicas

La Sociedad a fecha del presente Documento tiene contraída una deuda a corto plazo con Banca March por los dos créditos citados en el apartado anterior, por un importe total de 303.000 euros. Asimismo la Sociedad tiene una deuda con la Agencia Tributaria por importe total de 389.368 euros de los que 263.432 corresponden a retenciones por dividendos satisfechos y 124.962 son por IVA.

A continuación detallamos la cuenta de resultados de la Sociedad no auditada ni revisada a cierre de 30 de octubre de 2016:

<i>Euros</i>	oct-16
Importe neto de la cifra de negocios	2.337.272
Gastos de personal	-29.672
Otros gastos de explotación	-214.568
Amortización del inmovilizado	-536.205
Resultado de explotación	1.556.827
<i>% s. ventas</i>	<i>67%</i>
Ingresos financieros	8
Gastos financieros	-95.781
Resultado financiero	-95.773
Resultado antes de impuestos	1.461.054
Resultado del ejercicio	1.461.054
<i>% s. ventas</i>	<i>63%</i>

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.14.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

No aplica

1.14.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

No aplica

1.14.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

No aplica

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

1.15.1.1. Estructura y composición del órgano de administración

Conforme al artículo 18 de los Estatutos, la administración y representación de la Sociedad se encomienda a un Consejo de Administración. El Consejo de Administración deberá estar integrado por un mínimo de tres (3) miembros y máximo de cinco (5). 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 virtud de los acuerdos adoptados en las Juntas Generales Extraordinarias del 21 de septiembre de 2015 y del 21 de noviembre de 2016, que fueron elevados a público en escritura autorizada el día 25 de septiembre de 2015 y el 21 de noviembre de 2016 respectivamente e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid, el Consejo de Administración se compone en la actualidad de los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Fecha Nombramiento	Vigencia
D. Joaquín García-Quirós Rodríguez	Presidente	21/09/2015	21/09/2019
D. Juan Hinojosa Vacas	Vocal	21/09/2015	21/09/2019
D. Gonzalo Hinojosa Fernández de Angulo	Vocal	21/09/2015	21/09/2019
D. Darío Hinojosa García-Puente	Vocal	21/11/2016	21/11/2020
Dña. Almudena Hinojosa Bermejo	Vocal	21/11/2016	21/11/2020
D. Julio García-Saavedra Orejón	Secretario no consejero	21/09/2015	-

Para ser nombrado miembro del Consejo de Administración no es necesario tener la condición de accionista.

Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos.

La Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos constituida en virtud del acuerdo del Consejo de Administración del 28 de noviembre de 2016 está integrada por los siguientes consejeros:

Nombre	Cargo	Fecha Nombramiento
D. Gonzalo Hinojosa Fernández Angulo	Presidente	28/11/2016
D. Darío Hinojosa García-Puente	Secretario	28/11/2016
Dña. Almudena Hinojosa Bermejo	Secretario	28/11/2016

Se hace expresamente constar que el Comité de Auditoría en vigor de la Sociedad no es la Comisión de Auditoría a que se refieren los artículos 529 quaterdecies y 529 quindicies de la Ley de Sociedades de Capital, al no estar formados con la composición y no tener encomendadas todas las funciones establecidas en los mencionados artículos de la Ley de Sociedades de Capital, todo ello por no ser de aplicación a Inmofam los citados artículos.

1.15.1.2. Duración del cargo

Tal y como se establece en el artículo 19 de los Estatutos, los miembros del Consejo de Administración ejercerán su cargo durante el plazo de cuatro (4) años, sin perjuicio de poder ser cesado, en cualquier momento, por acuerdo de la Junta General.

1.15.1.3. Convocatoria

La convocatoria se hará por escrito (mediante carta, telegrama, e-mail o telefax) del Presidente, o el que haga sus veces, dirigido personalmente a cada Consejero, con una antelación mínima de dos (2) días de la fecha de la reunión. Asimismo, podrá ser convocado por Consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas

- **D. Joaquín García-Quiros Rodríguez (Presidente)**

Ingeniero Industrial por la Cornell University y MBA en IESE. Comenzó su carrera profesional en ALCATEL como Ingeniero Industrial, posteriormente se incorporó al Banco de Crédito Oficial como Director de Inversiones.

En 1995 entró a formar parte del Grupo CORTEFIEL ocupando el cargo de Consejero y Secretario del Consejo hasta 2005. Actualmente es Consejero de SAAREMA Inversiones S.A. y ha sido representante del Consejo en OHL hasta el año 2015.

Desde la constitución de la Sociedad en 1995, ha ocupado el cargo, primero de Administrador Solidario y posteriormente el 21 de septiembre de 2015 como Presidente.

- **D. Juan Hinojosa Vacas (Vocal)**

Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. En 1962 entró a formar parte del Grupo Cortefiel. A lo largo de su trayectoria profesional en la Compañía desarrolló el cargo de Director de la División de Señora, Director General de los Centros Cortefiel, Director General de Marketing, Director General de Expansión Inmobiliaria, así como en las décadas de los 80 y 90 fue miembro del Consejo de Marks & Spencer. Actualmente es administrador de su propio patrimonio.

Desde la constitución de la Sociedad en 1995, ha ocupado el cargo, primero de Administrador Solidario y posteriormente el 21 de septiembre de 2015 como Consejero.

- **D. Gonzalo Hinojosa Fernández de Angulo (Vocal)**

Doctor en Ingeniería Industrial por la escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Madrid. Durante 1976 hasta 2005 ha desempeñado distintos cargos en la dirección del Grupo Cortefiel como Director General, Presidente y Consejero Delegado y Presidente del Consejo de Administración recibiendo durante esta etapa numerosos premios a su gestión. Además ha desempeñado su labor en los Consejos de Administración del Banco Santander, Portland Valderribas, Tabacalera, Altadis y Telefónica.

El 21 de septiembre de 2015 fue nombrado por primera vez Consejero de la Sociedad.

- **D. Darío Hinojosa García-Puente (Vocal)**

Desde 1971 hasta 2005 ha desempeñado distintos cargos en la dirección del Grupo Cortefiel como Director General de Confecciones, Director General de todo el área de fabricación del Grupo, Director General de la división de tiendas, Director General del Grupo, Consejero y Vicepresidente del Consejo de Administración. En la actualidad es administrador de su propio patrimonio.

El 21 de noviembre de 2016 fue nombrado por primera vez Consejero de la Sociedad.

- **Dña. Almudena Hinojosa Bermejo (Vocal)**

Licenciada en Derecho y Máster en Bolsa por el Instituto de Análisis Bursátiles (IEB). En la actualidad desempeña distintos cargos como Administradora de la sociedad Hinober 88, S.L. y de la sociedad Gondaral Tres, S.L. También ocupa cargos de dirección como Directora en la sociedad Hinober Brasil Participações Ltda. y Directora en la sociedad brasileña Delta do Parnaíba Empreendimentos, Turismo e Incorporações S.A. Además en 2005 fue Vocal del Consejo de Administración del Grupo Cortefiel.

El 21 de noviembre de 2016 fue nombrada por primera vez Consejera de la Sociedad.

- **D. Julio García-Saavedra Orejón (Secretario no consejero)**

Secretario no consejero del Consejo de Administración, número de Colegiado 23.501 del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.

Fundó el despacho García Saavedra Abogados, S.L. en 1988, habiendo trabajado antes en el Bufete “O. Alzaga. G.Marañón y Bertrán de Lis & M.A. Sanchez-Terán” y como asesor jurídico en la Secretaría General de “La Estrella, S.A. de Seguros y Reaseguros”.

Licenciado en Derecho (Universidad Complutense de Madrid), Diplomado en Asesoría Jurídica de Empresas (Universidad Complutense de Madrid), Diplomado en Contabilidad y Análisis de Estados Financieros (Instituto de Estudios Superiores Empresariales), Diplomado en el Curso General de la Abogacía (Universidad Complutense de Madrid), Master en Derecho Tributario (Centro de Estudios Financieros) y Diplomado en el Curso Superior de Tributación del Seguro Privado (Instituto de Estudios Superiores de Seguros).

Es, en la actualidad, profesor del Curso Especial en Asesoría de Empresas del Centro de Estudios del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, miembro de la Asociación Española de Asesores Fiscales (AEDAF) y vocal de la Junta Directiva del Club Financiero Génova (CFG).

Desde el 21 de septiembre de 2015 ocupa el puesto de Secretario no Consejero de la Sociedad.

A día de hoy ningún consejero tiene relación profesional con el Grupo Cortefiel. A fecha del presente Documento Informativo, los consejeros de la Sociedad, son también consejeros de Sociedades con objeto análogo que podría inducir en un futuro posibles conflictos de interés. Estas Sociedades además son a su vez accionistas principales de la Sociedad (ver apartado 1.17 del Documento Informativo). En el apartado 1.23 del Documento Informativo se detalla este riesgo de situaciones de conflicto de interés.

Titular	Sociedad	Actividad	Participación	Funciones
Joaquín García-Quirós Rodríguez	Serrano 6, S.L.	Arrendamiento locales de negocio	16,66%	Presidente Consejero
Gonzalo Hinojosa Fernandez-Angulo	Eletrés, S.L.	Arrendamiento inmuebles	95,48%	Administrador Solidario
Gonzalo Hinojosa Fernandez-Angulo	Investres 98, S.L.	Arrendamiento inmuebles	50,00%	Administrador Solidario
Juan Hinojosa Vacas	Hu Inversiones, S.L.	Arrendamiento inmuebles	65,67%	Consejero
Juan Hinojosa Vacas	Jupisa Tres, S.L.	Arrendamiento inmuebles	46,93%	-
Darío Hinojosa García-Puente	Darpat, S.L.	Arrendamiento inmuebles	92,62%	Administrador Solidario
Almudena Hinojosa Bermejo	Hinober 88, S.L.	Arrendamiento inmuebles	0,002434%	Administradora Única

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos sociales, el órgano de administración no está retribuido. El citado artículo estatutario establece textualmente:

Artículo 22.- Retribución.

El cargo de Consejero es gratuito.

No obstante, los Consejeros podrán percibir retribuciones por la realización de servicios o trabajos distintos de los inherentes a su condición de Administrador, entre las cuales se incluyen las derivadas de servicios profesionales o del trabajo personal como empleado de la Sociedad.

1.16. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica)

La Sociedad a fecha de registro del presente Documento Informativo, cuenta con una empleada con categoría de administrativo. Dicha empleada lleva a cabo las funciones (contables administrativas, comercialización y gestión de la cartera de los inmuebles).

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social

A fecha del presente Documento Informativo, Inmofam cuenta con un total de 18 accionistas, representando 4 de ellos el 64,54% del capital social. A continuación se detalla la participación accionarial de los accionistas que poseen más del 5% de la Sociedad:

Accionista	Acciones	Participación directa %	Participación indirecta %	Total %
Jupisa Tres, S.L	485.164	21,99%	-	-
Eletres, S.L	409.420	18,56%	-	-
Darpat, S.L	322.767	14,63%	-	-
Hinober 88, S.L	206.415	9,36%	-	-
Juan Hinojosa Vacas (1)	8.725	0,40%	10,32%	10,72%
Gonzalo Hinojosa Fernández de Angulo (2)	14.089	0,64%	9,28%	9,92%
Elena Poch Broto (3)	33.717	1,53%	9,28%	10,81%
Darío Hinojosa García-Puente (4)	-	-	14,58%	14,58%
Ignacio Hinojosa García-Puente (5)	-	-	9,35%	9,35%
Pilar Urquijo Herráiz (6)	-	-	10,32%	10,32%
10 accionistas con participación directa inferior al 5%	612.522	27,76%	-	27,76%
Otros accionistas con participación indirecta inferior al 5%		-	1,39%	1,39%
Autocartera	113.636	5,15%	-	5,15%
Total	2.206.455	100%		100%

A continuación detallamos a los siguientes accionistas y consejeros de la Sociedad que de forma directa o indirecta tienen más de un 5%:

1. D. Juan Hinojosa Vacas, de forma directa posee una participación del 0,40% e indirectamente posee una participación del 10,32% a través de la sociedad Jupisa Tres, S.L. de la que a su vez posee una participación del 46,93%.

2. D. Gonzalo Hinojosa Fernández de Angulo, de forma directa posee una participación del 0,64% e indirectamente posee una participación del 9,28% a través de la sociedad Eletrés, S.L. de la que a su vez posee una participación del 50,00%.
3. Dña. Elena Poch Broto de forma directa posee una participación del 1,53% e indirectamente posee una participación del 9,28% a través de la sociedad Eletrés, S.L. de la que a su vez posee una participación del 50,00%.
4. D. Darío Hinojosa García-Puente de forma directa posee una participación del 0,00% e indirectamente posee una participación del 14,58% a través de la sociedad Darpat, S.L. de la que a su vez posee una participación del 99,67%.
5. D. Ignacio Hinojosa García-Puente de forma directa posee una participación del 0,00% e indirectamente posee una participación del 9,35% a través de la sociedad Hinober 88, S.L. de la que a su vez posee una participación del 99,99%.
6. Dña. Pilar Urquijo Herráiz de forma directa posee una participación del 0,00% e indirectamente posee una participación del 10,32% a través de la sociedad Jupisa Tres, S.L. de la que a su vez posee una participación del 46,93%.

A continuación se detallan los administradores que tienen una participación igual o superior al 1% de la Sociedad de forma directa o indirecta:

Accionista	Participación Directa %	Participación Indirecta %	Participación Total %
Joaquín García-Quirós Rodríguez	3,55%	0,00%	3,55%
Juan Hinojosa Vacas	0,40%	10,32%	10,72%
Gonzalo Hinojosa Fernández de Angulo	0,64%	9,28%	9,92%
Darío Hinojosa García-Puente(*)	0,00%	14,58%	14,58%

(*) Darío Hinojosa García-Puente posee el 99,67% de la sociedad Darpat

Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos.

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

i. Operaciones realizadas con los accionistas significativos

ii. Operaciones realizadas con administradores y directivos

iii. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad)

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(…)”.

Se ha considerado significativa toda aquella operación cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, en base a los estados financieros

individuales correspondientes a los ejercicios 30 de junio de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 30 de septiembre de 2014. A continuación se detallan los umbrales establecidos:

Euros	30.09.2013	30.09.2014	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
Importe Neto de la Cifra de Negocios	2.548.761	2.765.001	751.933	2.815.119	1.388.951
Fondos Propios	18.398.651	17.515.579	17.863.176	17.655.306	17.161.571
1% s/Ingresos	25.488	27.650	7.519	28.151	13.890
1%/Fondos Propios	183.987	175.156	178.632	176.553	171.616

i) *Operaciones realizadas con los accionistas significativos*

La Compañía ha mantenido durante el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2012 al 30 de junio de 2016, un contrato de alquiler de sus oficinas en un inmueble propiedad de Serrano 6, S.L. por importe total del periodo de 25.102 euros en la calle Serrano, 6 (Madrid).

ii) *Operaciones realizadas con administradores y directivos*

No aplica.

iii) *Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo*

No aplica.

1.19. Información financiera

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La información financiera de la Sociedad de los ejercicios incluida en este apartado, se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales abreviadas auditadas de la Sociedad, en relación con los ejercicios contables finalizados el 30 de septiembre de 2013, 30 de septiembre de 2014, el 31 de diciembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2015 (las “Cuentas Anuales”). El 2 de febrero de 2015 por decisión de la Junta se acordó la modificación del ejercicio social, que en ese momento comprendía del 1 de octubre de cada año al 30 de septiembre del año siguiente, pasando a un ejercicio social

que se inicia el 1 de enero y finalice el 31 de diciembre de cada año, manteniendo la duración de 12 meses.

Esta información ha sido formulada por los administradores de la Sociedad con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo vigente establecido en el Código de Comercio y la normativa mercantil, en el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de noviembre, con las modificaciones del Real Decreto 1159/2010, en las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en el desarrollo del PGC y sus normas complementarias y en la Ley de SOCIMI en lo que respecta a la información a desglosar en la memoria. El 2 de febrero de 2015 por decisión de la Junta se acordó la modificación del ejercicio social, que en ese momento comprendía del 1 de octubre de cada año al 30 de septiembre del año siguiente, pasando a un ejercicio social que se inicia el 1 de enero y finalice el 31 de diciembre de cada año, manteniendo la duración de 12 meses.

Tal y como se establece en el apartado 1.2 anterior, MAG fue nombrado auditor de cuentas de la Sociedad y ha sido contratado de forma expresa a los efectos de llevar a cabo una auditoría de los estados financieros intermedios a 30 de junio 2016, descritos en el apartado 1.13 y como Anexo II del presente Documento Informativo.

Con fecha 21 de noviembre de 2016 la Junta General Extraordinaria de Inmofam acordó nombrar como nuevo auditor de la Sociedad para los tres próximos ejercicios a PwC.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, junto con sus correspondientes informes de auditoría de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2015, 31 de diciembre de 2014, 30 de septiembre de 2014 y 30 de septiembre de 2013, se incorporan como **Anexos III, IV, V y VI**, respectivamente, a este Documento Informativo.

1.19.1.1. Balance

A. Activo

El movimiento habido en el balance en los ejercicios, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente:

<i>Euros</i>	30/09/2013	30/09/2014	31/12/2014	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	23.534.944	22.891.498	22.730.636	22.087.190
Inversiones inmobiliarias	23.242.874	22.599.428	22.438.566	21.795.120
Inversiones financieras a largo plazo	292.070	292.070	292.070	292.070
ACTIVO CORRIENTE	2.069.732	1.018.573	1.266.472	1.206.410
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.955	1.955	40.125	212.976
<i>Deudores varios</i>	<i>1.955</i>	<i>1.955</i>	<i>1.955</i>	<i>1.955</i>
<i>Activos por impuesto corriente</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>38.170</i>	<i>211.021</i>
Inversiones financiera a corto plazo	1.099.920	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	967.857	1.016.618	1.226.347	993.434
TOTAL ACTIVO	25.604.676	23.910.071	23.997.108	23.293.600

(i) Inversiones inmobiliarias

<i>Euros</i>	Saldo a 30/09/2012	Adiciones o Dotaciones	Saldo a 30/09/2013	Adiciones o Dotaciones	Saldo a 30/09/2014	Adiciones o Dotaciones	Saldo a 31/12/2014	Adiciones o Dotaciones	Saldo a 31/12/2015
Coste									
Inversiones en terrenos	13.984.775	-	13.998.281	-	13.998.281	-	13.998.281	-	13.998.281
Inversiones en construcciones	13.866.147	-	13.887.068	-	13.887.068	-	13.887.068	-	13.887.068
Total coste	27.850.922	-	27.885.349	-	27.885.349	-	27.885.349	-	27.885.349
Amortizaciones									
Inversiones en construcciones	-3.999.064	-643.410	-4.642.475	-643.446	-5.285.921	-160.862	-5.446.783	-643.446	-6.090.229
Total amortizaciones acumulada	-3.999.064	-643.410	-4.642.475	-643.446	-5.285.921	-160.862	-5.446.783	-643.446	-6.090.229
Deterioros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total inversiones inmobiliarias	23.851.858	-643.410	23.242.894	-643.446	22.599.428	-160.862	22.438.566	-643.446	21.795.120

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 apartado pertenecen a los locales comerciales que tiene la Sociedad.

- El local situado en la Plaza del Paraíso nº 8 (Zaragoza), está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March a fecha 17 de diciembre de 2009 y vencimiento 17 de diciembre de 2019.
- El local comercial situado en la calle Juan Flórez nº 44 (A Coruña), está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March a fecha 11 de mayo 2012 y vencimiento 11 de mayo de 2022.

(ii) Inversiones financieras a largo 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:

Categorías / Clases	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Créditos, Derivados y Otros			
	30/09/2013	30/09/2014	31/12/2014	31/12/2015
Préstamos y partidas a cobrar	292.070	292.070	292.070	292.070
Total	292.070	292.070	292.070	292.070

La Sociedad mantiene Fianzas constituidas a largo plazo por el alquiler de determinados inmuebles, distinguiendo entre las depositadas a arrendadores, por importe de 1.000 euros, y las depositadas en los Institutos de vivienda de las diferentes Comunidades Autónomas por importe de 292.070 euros.

B. Patrimonio Neto y Pasivo no corriente y corriente

Euros	30/09/2013	30/09/2014	31/12/2014	31/12/2015
PATRIMONIO NETO	18.398.651	17.515.579	17.836.176	17.655.306
FONDOS PROPIOS	18.398.651	17.515.579	17.836.176	17.655.306
Capital suscrito	2.569.095	2.569.095	2.569.095	10.464.095
Prima de emisión	3.371.569	3.371.569	3.371.569	3.371.569
Reservas	11.355.987	10.253.703	10.253.703	2.086.536
<i>Legal</i>	513.819	513.819	513.819	2.092.819
<i>Otras reservas</i>	10.842.168	9.739.884	9.739.884	-6.283
Remanente	-	-	1.321.211	-
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio	1.102.000	1.321.211	320.597	1.733.106
PASIVO NO CORRIENTE	6.837.725	6.002.005	5.732.569	5.128.569
Deudas a largo plazo	6.837.725	6.002.005	5.732.569	5.128.569
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	6.425.157	5.589.437	5.320.000	4.716.000
<i>Otras deudas a largo plazo</i>	412.569	412.569	412.569	412.569
PASIVO CORRIENTE	368.300	392.487	428.364	509.726
Deudas con entidades de crédito y otras	-	-	-	319.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	368.300	392.487	22.699	10.410
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	405.664	180.315

TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO 25.604.676 23.910.071 23.997.108 23.293.600

Patrimonio neto

i. Capital social

Al cierre del ejercicio 2015 el capital de la Sociedad ascendía a 10.464.095 euros, representado por 2.092.819 acciones de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

En la Junta General Extraordinaria y Universal celebrada el día 21 de septiembre de 2015, se acordó por unanimidad la ampliación de capital social de Inmofam 99, S.L. con cargo a reservas de libre disposición. El capital social, de 2.569.095 euros, se amplió en 7.895.000 euros hasta la cifra de 10.464.095 euros, manteniéndose en 5 euros el valor nominal de cada participación. La correspondiente distribución de 1.579.000 nuevas participaciones sociales emitidas se realizó en proporción a las que cada socio ya tenía. Con posterioridad, en la misma Junta General, estos acordaron por unanimidad la transformación en sociedad anónima y con ello la adjudicación a cada socio de las acciones nominativas correspondientes en proporción al valor nominal de las participaciones sociales que mantenían.

ii. Reservas

Tras la aprobación de la ampliación de capital social con cargo a reservas en la Junta General Extraordinaria y Universal celebrada el 21 de septiembre de 2015, se acordó por unanimidad la dotación de reserva legal con cargo a la cuenta de reservas voluntarias, por importe de 1.579.000 euros, con el fin de que la misma alcanzase el porcentaje del 20% del nuevo capital social.

En la Junta General de Socios de 2 de febrero de 2015 se acordó por unanimidad la distribución del beneficio de la Sociedad de los ejercicios cerrados en fechas 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2014 por importes respectivos de 1.321.211 y 320.597 euros a reservas voluntarias, alcanzando así un importe de 11.393.208 euros.

En la Junta General Extraordinaria y Universal de 21 de septiembre de 2015 los Socios acordaron por unanimidad, la ampliación de capital social con cargo a reservas de libre disposición. El capital social, de 2.569.095 euros, se amplió en 7.895.000 euros hasta llegar a los 10.464.095 euros el capital social. En esa misma junta, se acordó por unanimidad el reparto de dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por importe de 1.913.976 euros que se abonó en los días posteriores a la Junta.

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad mantiene desde el ejercicio 2008 un saldo deudor de 11.515 euros en partida de reservas por ajustes derivados de la transición del Plan General Contable de 2007.

C. Pasivo no corriente y corriente

a) Deudas con entidades de crédito a largo plazo

El saldo al cierre de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 es el siguiente:

Categorías / Clase	Pasivos financieros a largo plazo 31/12/2015		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	4.716.000	412.569	5.128.569
Total	4.716.000	412.569	5.128.569

Categorías / Clase	Pasivos financieros a largo plazo 31/12/2014		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	5.320.000	412.569	5.732.569
Total	5.320.000	412.569	5.732.569

Categorías / Clase	Pasivos financieros a largo plazo 30/09/2014		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	5.589.437	412.569	6.002.006
Total	5.589.437	412.569	6.002.006

Categorías / Clase	Pasivos financieros a largo plazo 30/09/2013		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	6.425.157	412.569	6.837.726
Total	6.425.157	412.569	6.837.726

En las deudas a largo plazo con entidades de crédito se incluye el saldo a largo plazo de dos créditos concedidos por la entidad de Banca March:

- El primer crédito tiene un límite inicial de 2.480.000 euros, con una garantía hipotecaria sobre el inmueble sito en la Plaza del Paraíso (Zaragoza), a fecha 17 de diciembre de 2009, cuyo vencimiento se prevé para el 17 de diciembre de 2019, siendo el saldo total dispuesto a 31 de diciembre de 2015 de 1.725.000 euros. La póliza de crédito prevé una devolución anual de 124.000 euros durante los primeros 9 años, y el resto, es decir, 1.364.000 euros al vencimiento. Por este motivo, en el balance de situación adjunto figura como deuda a corto plazo por este crédito un importe de 124.000 euros, importe de obligada amortización en el ejercicio 2016, figurando el resto de la deuda existente a 31 de diciembre de 2015, por un importe de 1.601.000 euros, como deuda a largo plazo. En ejercicios anteriores la deuda total de la Sociedad por este crédito era clasificada como a largo plazo. Los intereses liquidados durante el ejercicio 2015 han ascendido a 31.135 euros. El tipo de interés aplicable y revisable en cada trimestral, consiste en la suma al Euribor a 3 meses de 1,65 puntos porcentuales.
- El segundo crédito, fue concedido el 11 de mayo de 2012, con un límite inicial de 3.900.000 euros, con una garantía hipotecaria sobre el local comercial sito en la Calle Juan Flórez nº44 (A Coruña), con vencimiento el día 11 de mayo 2022, siendo el saldo total dispuesto a 31 de diciembre de 2015 de 3.310.000 euros. La póliza de crédito prevé una devolución anual de 195.000 euros durante los próximos 9 años al final de cada ejercicio. Por este motivo, en el balance de situación adjunto figura como deuda a corto plazo por este crédito un importe de 195.000 euros, importe de obligada amortización en el ejercicio 2016, figurando el resto de la deuda existente a 31 de diciembre de 2015, por un importe de 3.115.000 euros, como deuda a largo plazo. En ejercicios anteriores la deuda total de la Sociedad por este crédito era clasificada como a largo plazo. Los intereses liquidados durante el ejercicio 2015 han ascendido a 125.427 euros. El tipo de interés aplicable y revisable anualmente, consiste en la suma al Euribor a 12 meses de 3 puntos porcentuales.

En el epígrafe otros pasivos financieros a largo plazo se incluyen las fianzas y depósitos recibidos por importe de 412.569 euros, con motivo de algunos de los contratos de arrendamiento que mantiene la Sociedad.

El vencimiento de esta deuda al final del ejercicio dependerá del vencimiento de los contratos de arrendamiento, que en principio será, según el siguiente desglose:

Euros	Importe
Fianzas con vencimiento en 2017	44.300
Fianzas con vencimiento en 2026	57.116
Fianzas con vencimiento en 2028	87.500
Fianzas con vencimiento en 2029	223.653

b) Deudas con entidades financieras a corto plazo

Categorías / Clase	Pasivos financieros a corto plazo 31/12/2015		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	319.000	190.725	509.725
Total	319.000	190.725	509.725

Categorías / Clase	Pasivos financieros a corto plazo 31/12/2014		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	-	428.364	428.364
Total	-	428.364	428.364

Categorías / Clase	Pasivos financieros a corto plazo 30/09/2014		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	-	392.487	392.487
Total	-	392.487	392.487

Categorías / Clase	Pasivos financieros a corto plazo 30/09/2013		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	-	368.300	368.300
Total	-	368.300	368.300

La Sociedad a fecha del presente Documento tiene contraída una deuda a corto plazo con Banca March por los dos créditos citados en el apartado anterior, por un importe total de 319.000 euros, así como con la Agencia Tributaria por importe total de 179.436 euros, de los cuales 843 euros corresponden a retenciones de IRPF por rendimientos de trabajo y de actividades profesionales, 36.935 euros por rendimientos de capital mobiliario y 141.658 euros por impuesto sobre el valor añadido. Asimismo, se incluye la deuda con la Seguridad Social por importe de 879 euros. En último lugar se recogen también los anticipos recibidos de clientes por 3.730 euros y deudas con acreedores por prestación de servicios por 6.681 euros.

D. Cuenta de Resultados

<i>Euros</i>	30/09/2013	30/09/2014	31/12/2014	31/12/2015
Importe neto de la cifra de negocios	2.548.761	2.765.001	751.933	2.815.119
Gastos de personal	-36.355	-36.531	-10.219	-37.077
Otros gastos de explotación	-187.576	-166.033	-131.911	-244.344
Amortización del inmovilizado	-643.410	-643.446	-160.862	-643.446
Resultado de explotación	1.681.420	1.918.991	448.941	1.890.251
Ingresos financieros	14.031	5.489	3	15
Gastos financieros	-246.118	-182.865	-41.481	-157.160
Resultado financiero	-232.087	-177.376	-41.478	-157.145
Resultado antes de impuestos	1.449.334	1.741.615	407.463	1.733.106
Impuesto sobre beneficio	-347.333	-420.404	-86.866	
Resultado del ejercicio	1.102.000	1.321.211	320.597	1.733.106

(i) Importe neto de la cifra de negocios

En los ejercicios 2015, 2014 y 2013 los ingresos derivados de rentas provenientes de inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 2.815.119, 751.933, 2.765.001 y 2.548.761 euros, respectivamente.

<i>Euros</i>	30/09/2013	30/09/2014	31/12/2014	31/12/2015
Ingresos por arrendamientos	2.625.718	2.627.509	655.205	2.658.229
Ingresos por repercusión de gastos	123.043	137.492	96.728	156.890
Bonificaciones por arrendamiento	-200.000			
Total	2.548.761	2.765.001	751.933	2.815.119

Existe una concentración de la cifra de negocios en un único cliente. En base a los contratos en vigor, el cobro sin dificultades de las cuotas de alquiler al final de cada mes, y las características del negocio de dicho cliente, no hacen pensar en la existencia de riesgos en el corto y medio plazo, y si los hubiera serían fácilmente solventables.

Cabe destacar que los locales comerciales se encuentran ubicadas en las ciudades más importantes de España y en zonas High Street cuya demanda de alquiler permaneció fuerte durante el primer semestre del año y cuya oferta en estas zonas es limitada, por lo que existe un gran interés en el alquiler de este tipo de locales por parte de los principales operadores de moda. Además, los resultados del Grupo Cortefiel en 2015 fueron positivos.

(ii) Gastos de personal

Los gastos de personal corresponden a Sueldos y salarios y a Cargas sociales. La plantilla durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015 está formada por una mujer de categoría administrativo.

(iii) Otros gastos de explotación

Euros	30/09/2013	30/09/2014	31/12/2014	31/12/2015
Servicios exteriores de terceros	59.525	32.396	11.299	92.537
Tributos	128.050	133.637	120.612	140.307
Gastos excepcionales	-	-	-	11.500
Total	187.575	166.033	131.911	244.344

La partida de servicios exteriores de terceros, incluye, principalmente todos los gastos en relación con del alquiler de oficinas, cuotas de las comunidades, del seguro de los locales, registradores, notarios y auditoría. Estos importes se han visto incrementados significativamente por todos los gastos nuevos que la Sociedad ha incurrido para la transformación en SOCIMI.

(iv) Gastos financieros

Los gastos financieros de los ejercicios 2013, 2014 y 2015 responden a los intereses de los dos créditos concedidos por Banca March a la Sociedad.

1.19.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales abreviadas individuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios de 30 de septiembre de 2013, 30 de septiembre de 2014, 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2015 han sido auditadas por MAG, que, con fecha de 22 de

septiembre de 2016, 20 de junio de 2016, 20 de junio de 2016 y 30 de marzo de 2016 respectivamente, emitió los informes de auditoría correspondientes a dichos ejercicios.

En el informe de auditoría del ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2013, el auditor incluye el siguiente párrafo de énfasis: *“Sin que afecte a la opinión de auditoría, llama la atención sobre el contenido en la nota 9 de la memoria adjunta, en el que se menciona en su párrafo cuarto el saldo dispuesto por créditos con una entidad bancaria a 30 de septiembre de 2012 cuando debiera decir a 30 de septiembre de 2013. Por otra parte, el vencimiento a corto plazo de los préstamos y créditos de la Sociedad con entidades financieras, no traspasados del largo al corto plazo, alcanzan la cifra de 864.720 euros. El fondo de maniobra sigue siendo positivo de manera significativa aun teniendo en cuenta dicho traspaso no realizado”*.

En el informe de auditoría del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014, el auditor incluye el siguiente párrafo de énfasis: *“Sin que afecte a la opinión de auditoría llama la atención sobre el contenido recogido en la nota 1 de la memoria adjunta, en la que se menciona la modificación del ejercicio social acordado por la Junta General con fecha 2 de febrero de 2015, por el que cierran anticipadamente las cuentas comprendiendo el periodo 1 de octubre de 2014 al 31 de diciembre de 2014”*.

En el informe de auditoría del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, el auditor incluye el siguiente párrafo de énfasis: *“Sin que afecte a la opinión de auditoría llama la atención sobre la nota 2.c) de la memoria adjunta en la que se menciona la modificación del cierre del ejercicio social, que en lo relativo al ejercicio 2014 se refiere al cerrado anticipadamente y comprendido entre el 1 de octubre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014. Por lo tanto, en términos de la comparación de la información el ejercicio 2015 se refiere a doce meses (enero a diciembre de 2015) y el ejercicio 2014 se refiere a tres meses”*.

Adicionalmente, en el informe de auditoría del ejercicio 2015, el auditor hace hincapié sobre la nota 12 de la memoria adjunta en la que se menciona que existe una concentración de la cifra de negocios en un único cliente, así como que los contratos en vigor, el cobro sin dificultades de las cuotas de alquiler al final de cada mes, y las características del negocio de dicho cliente, no hacen pensar en la existencia de riesgos en el corto y medio plazo, y si los hubiera serían fácilmente solventables.

Las opiniones emitidas sobre las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios anteriormente citados no contienen opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas,

1.19.3. Descripción de la política de dividendos

En la Junta General Extraordinaria de 21 de septiembre de 2015 se acordó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reserva de libre disposición por importe de

1.913.976, es decir, 3,725 euros por participación. Se repartió en los primeros días de octubre de 2015.

La sociedad durante el mes de mayo del ejercicio 2016 repartió el dividendo que se aprobó en la Junta General Ordinaria de 9 de mayo de 2016 por un importe de 1.386.484 euros, es decir, 0,662 euros por acción. La política de dividendos es la especificada en el artículo 26 de los estatutos sociales, que se han redactado en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMIS (ex artículo 6). El texto íntegro del citado artículo se transcribe a continuación:

Artículo 26.- Distribución de beneficios.

La Sociedad, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, distribuirá dividendos de la siguiente forma:

- (i) El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el artículo 2.1 de los Estatutos Sociales.*
- (ii) Al menos el cincuenta (50) por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el artículo 2.1 de los Estatutos Sociales, realizadas una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIS, esto es
 - a) En el caso de inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad al acogimiento del régimen especial, a partir de transcurrir tres años desde la fecha en el que fueron alquilados u ofrecidos en alquiler por primera vez, y en el caso de inmuebles que figuren en el patrimonio antes de dicho acogimiento, desde la fecha del inicio del primer periodo impositivo de aplicación del régimen especial, siempre que en dicho momento se encuentren arrendados u ofrecidos en arrendamiento; y*
 - b) En el caso de acciones o participaciones, a partir de transcurrir tres años desde su adquisición o, en su caso, tras transcurrir tres años desde el inicio del primer periodo impositivo de aplicación del régimen especial.**

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, 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 transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

- (iii) Al menos el ochenta (80) por ciento del resto de los beneficios obtenidos.*

La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

26.1.- Derecho a la percepción de dividendos.

Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear), en el plazo que determine la Junta General de Accionistas que haya acordado la distribución del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los treinta (30) días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración, haya convenido su distribución.

26.2.- Indemnización.

En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

26.3.- *El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto Sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.*

26.4.- *El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios Consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.*

26.5.- *A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos:*

- (i) *Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:*

*Dividendo: 100
Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$
Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19
Indemnización ("I"): 19
Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 19
Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0
Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$*

- (ii) *Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:*

*Dividendo: 100
Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$*

Gasto por IS del gravamen especial (“GISge”): 19
Indemnización (“I”): $19 + 19 \times 0,1(1 - 0,1) = 21,1119$
Base imponible del IS por la indemnización (“BIi”): 21,11
Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”): $21,11 \times 10\% = 2,11$
Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

26.6.- *Derecho de compensación. La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

26.7.- Otras reglas.

- (i) En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 26.3 de este artículo.*
- (ii) En la medida en que resulten aplicables, las reglas establecidas en este artículo serán asimismo aplicables en el supuesto de distribución a los accionistas de cantidades análogas a los dividendos (reservas, etc.).*

1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

1.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil.

1.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

1.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que en la reunión celebrada el día 22 de septiembre de 2016, aprobó el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (en adelante, el “**Reglamento Interno de Conducta**”).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores a partir de

la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB. El contenido del mismo se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores. El Reglamento Interno de Conducta se puede consultar en la página web de la sociedad (www.inmofam99.com).

1.23. Factores de riesgo

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. Por ello, además de la información expuesta en el presente Documento Informativo, se recomienda tener en consideración, entre otros, los riesgos que a continuación se exponen, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera de la Sociedad, y por tanto, a su valoración.

La enumeración de los factores de riesgo que se presenta a continuación pretende reflejar aquellos que se consideran más relevantes a la fecha del presente Documento Informativo. Es importante considerar que estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad está expuesta. Existen otros riesgos adicionales que podrían considerarse para el público en general o que pudieran ser menos importantes. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera de la Sociedad, afectando por tanto a su valoración.

1.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

1.23.1.1 Nivel de endeudamiento

Como ya se ha anticipado en los apartados anteriores, la Sociedad ha contraído dos créditos concedidos por la entidad Banca March. El primer crédito con un límite inicial de 2.480.000 euros, con una garantía hipotecaria y cuyo vencimiento se prevé para el 17 de diciembre de 2019 siendo el saldo total dispuesto a 30 de junio de 2016 de 1.725.000 euros. La póliza de crédito prevé una devolución anual de 124.000 euros durante los 9 primeros años, y el resto, es decir, 1.364.000 euros al vencimiento. El tipo de interés aplicable y revisable en cada liquidación trimestral, consiste en la suma al Euribor a 3 meses de 1,65 puntos porcentuales. En el balance a 30 de junio de 2016, el importe que figura como deuda a corto plazo por este crédito es de 113.000 euros, figurando el resto de la deuda por un importe de 1.612.000 euros, como deuda a largo plazo. El segundo crédito con un límite de inicial de 3.900.000 euros, con una garantía hipotecaria y cuyo vencimiento se prevé para el 11 de mayo de 2022, siendo el saldo total dispuesto a 30 de junio de 2016 de 3.120.000 euros. La póliza de crédito prevé una devolución anual de 195.000 euros, durante los 9 primeros años, y el resto, 2.145.000 euros al vencimiento. El tipo de interés aplicable y revisable anualmente, consiste en la suma al Euribor a 12 meses de 3,00 puntos porcentuales. En el balance a 30 de junio de 2016, el importe que figura como deuda a corto plazo por este crédito es de 190.000 euros, figurando el resto de la deuda por un importe de 2.930.000 euros, como deuda a largo plazo.

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

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad registró en la cuenta de pérdidas y ganancias unos gastos financieros asociados a los intereses de los dos créditos concedidos por Banca March por importe de 157.160 euros.

1.23.1.2 Riesgo de subida de tipo de interés

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

1.23.2. Riesgos operativos y de valoración

1.23.2.1 Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad

Los consejeros D. Joaquín García-Quiros Rodríguez, D. Juan Hinojosa Vacas, D. Gonzalo Hinojosa Fernández de Ángulo, D. Darío Hinojosa García-Puente y Dña. Almudena Hinojosa Bermejo ejercen un cargo en otras sociedades con similar actividad que el objetivo de Inmofam. Esta situación podría generar un potencial conflicto de interés, entre los intereses de los Consejeros y el interés de Inmofam.

1.23.2.2 Riesgos de posible influencia de los accionistas con un porcentaje relevante en la Sociedad

La Sociedad está controlada por cuatro Sociedades familiares que a su vez participan en otras Sociedades que desarrollan actividades inmobiliarias. Esta situación podría generar que los intereses pudieran resultar distintos de los accionistas minoritarios que mantendrán una participación minoritaria, ya que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del consejo de administración.

1.23.2.3 Concentración de los ingresos en un único inquilino

La Sociedad únicamente genera ingresos como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados. A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad presenta una cartera de 1 cliente (Grupo Cortefiel).

Si el inquilino atravesara circunstancias financieras desfavorables que le impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera de la Sociedad.

1.23.2.4 Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

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.

1.23.2.5 Riesgos de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

1.23.2.6 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 Sociedad podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, por lo que la situación financiera y patrimonial así como el valor del activo podrían decrecer.

El 28 de febrero de 2017 finalizan los contratos de los locales de Raimundo Fernández de Villaverde (Madrid) y Zorrilla 26 (Valladolid), si la Sociedad no fuera capaz de encontrar nuevos inquilinos, supondría una disminución de los ingresos del 38%.

1.23.2.7 Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos cuatro ejercicios fiscales.

1.23.2.8 Riesgos asociados a las valoraciones futuras

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.

1.23.2.9 Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia

A la hora de valorar el activo inmobiliario C&W ha sumido hipótesis relativas al periodo de comercialización, la tasa de descuento empleada y el grado de ocupación de los locales comerciales. Las hipótesis empleadas por el valorador pudieran no cumplirse. En caso de que la situación del mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por C&W, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia compañía.

1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

1.23.3.1 Carácter cíclico del sector

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.

1.23.3.2 Grado de iliquidez 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.

1.23.4. Riesgos ligados a las acciones

1.23.4.1 Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de su inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

1.23.4.2 Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

1.23.4.3 Free-float limitado

Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 14/2016, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), 8.523 y 74.377 acciones de la Sociedad, respectivamente, con un valor estimado de mercado total de 1.459.040 euros considerando el precio de referencia por acción de 17,60 euros. Dado que dichas acciones representan un 0,39% y 3,37%, respectivamente, del capital social de la Sociedad, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

Resaltar que adicionalmente, a fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 2 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% que son propietarios de 39.260 acciones, con un valor estimado de mercado total de 690.976 euros, que representan un 1,78% del capital social de Inmofam.

1.23.5. Riesgos Fiscales

1.23.5.1 Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI) podría afectar de manera negativa a la Sociedad - aplicación del gravamen especial

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMI el 21 de septiembre de 2015a través del correspondiente acuerdo llevado a cabo por los Accionistas y notificaron dicha opción a las autoridades tributarias el 21 de septiembre del mismo año, en consonancia tributará en el IS al

0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

1.23.5.2 Aplicación del gravamen especial

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.

1.23.5.3 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 del requisito de difusión, después del primer año de cotización.
- c) 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.
- d) 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 se aplicará en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- e) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- f) 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 el período impositivo al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

1.23.6. Otros Riesgos

1.23.6.1 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. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos adoptados para la incorporación

A fecha 28 de junio de 2016, el Consejo de Administración, previa autorización de la Junta General Extraordinaria celebrada el mismo día, acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Inmofam está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 11.032.275 euros, representado por 2.206.455 acciones de 5 euros de valor nominal de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, numeradas correlativamente de la 1 a las 2.206.455 ambas inclusive, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 2 accionistas independientes de los accionistas de referencia, que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 39.260 acciones de Inmofam representativas del 1,78% de su capital social, con un valor de mercado estimado de 690.976 euros considerando el precio de referencia por acción de 17,60 euros.

Adicionalmente, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 74.377 acciones de Inmofam representativas del 3,37% de su capital social, con un valor estimado de mercado de 1.309.035 euros considerando el precio de referencia por acción de 17,60 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la regulación del MAB, Circular 14/2016 de 26 de julio. La efectiva difusión de dichas acciones deberá producirse en el plazo máximo de un año desde su incorporación.

Consecuentemente, considerando el precio de referencia por acción de 17,60 euros, el valor estimado de mercado total de las 113.637 acciones mencionadas equivale a 2.000.011 euros.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, Ley 11/2009, de 26 de octubre (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior), el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las “**Entidades Participantes**”).

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes estatutos sociales o en la normativa aplicable (Ley de Sociedades de Capital y la normativa de SOCIMI).

A. Características de las acciones y derechos que incorporan.

Las acciones de la compañía están representadas por medio de anotaciones en cuenta, tal y como figura en el artículo 6 de los estatutos sociales, que se transcribe seguidamente, incorporando las mismas todos los derechos que establece la ley de sociedades de capital:

Artículo 6.- Representación de las acciones.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable. Se regirán por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones que las complementen o, en su caso, sustituyan.

La llevanza del registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes.

Artículo 7.- Prenda.

En caso de prenda de las acciones de la Sociedad, todos los derechos de accionista corresponderán al propietario de dichas acciones. Como excepción, los derechos de accionista corresponderán al acreedor pignoraticio desde el momento en el que se produzca una causa de

ejecución de la prenda y el acreedor pignoraticio correspondiente notifique dicha circunstancia a la Sociedad.

Artículo 12.- Asistencia a la Junta General.

Todos los accionistas podrán asistir a las Juntas Generales.

Los miembros del Órgano de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, sin perjuicio de que su no asistencia, no impedirá la válida constitución de la Junta.

Los accionistas podrán asistir a la Junta General utilizando medios electrónicos, telemáticos u otros medios de comunicación a distancia, siempre que así lo acuerde el Órgano de Administración, quien indicará en la convocatoria los medios utilizables a tal fin, por reunir las condiciones de seguridad exigibles para garantizar la identidad de los accionistas, la efectividad de sus derechos y el correcto desarrollo de la reunión.

En caso de preverse la asistencia por medios electrónicos o telemáticos, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el Órgano de Administración para permitir el ordenado desarrollo de la Junta. En particular, podrá determinarse por el Administrador que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta.

Todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en los artículos 184 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 15.- Celebración, lista de asistentes, votación y adopción de acuerdos.

Las Juntas Generales se celebrarán en la localidad donde la Sociedad tenga su domicilio. Actuará como Presidente y Secretario los que ostenten idénticos cargos en el Consejo de Administración.

En defecto del anterior, la propia Junta designará al Presidente y Secretario.

Antes de entrar en el Orden del Día, se formará la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y el número de acciones propias o ajenas con que concurran. Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes o representados, así como el importe del capital del que sean titulares, especificando el que corresponde a los socios con derecho a voto.

Una vez determinada la válida constitución de la Junta de que se trate, el Presidente declarará abierta la sesión y procederá a la lectura del Orden del Día. Cada uno de los puntos que en el mismo se contenga será tratado por separado. El Presidente expondrá cuanto estime conveniente, concediendo hasta que estime el asunto suficientemente debatido, turnos a favor y en contra, consumidos los cuales hará un resumen de lo expuesto, pasándose seguidamente a la oportuna votación, cuyo resultado se reflejará en el acta con lo demás procedente.

Salvo disposición legal en contrario, sólo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en la convocatoria.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado. Para la adopción de los acuerdos a que se refiere el artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento (50%) bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento (25%) o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento (50%).

Cada acción da derecho a un voto.

En todo lo demás, verificación de asistentes, votación y derecho de información del accionista se estará a lo establecido en la Ley.

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Los Estatutos prevén situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI: (i) acciones emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 8 de los Estatutos Sociales, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

Artículo 8.- Transmisión de las acciones.

8.1.- Libre transmisión de acciones.

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

8.2.- Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo dispuesto en el apartado 8.1 anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una

participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

El artículo 8 de los Estatutos Sociales de la Sociedad se modificó mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria adoptado el día 21 de noviembre de 2016, en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la regulación del MAB y, en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI.

Por otro lado, tal y como se detalla en el apartado 2.6 de este Documento Informativo, los accionistas (Jupisa Tres,S.L., Hinober 88,S.L., Eletrés, S.L. y Darpat, S.L.), administradores y principales directivos (Joaquín García-Quirós Rodríguez, Juan Hinojosa Vacas, Gonzalo Hinojosa Fernández Angulo y Darío Hinojosa García-Puente) tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la misma al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, en su caso.

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

No existen pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y estos que limiten la transmisión de las acciones o que afecten al derecho de voto. Si existiera, la comunicación de tales pactos se deberá efectuar dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquél que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

Esta materia está regulada en el artículo 30.2 de los Estatutos Sociales, en los siguientes términos:

30.2.- Pactos parasociales.

- a) El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.*
- b) Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- c) La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.*

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo Segundo de la Circular del MAB 14/2016 sobre SOCIMI, a la fecha del presente Documento Informativo, el compromiso de las cuatro sociedades que forman parte del accionariado y de los cuatro administradores de la Sociedad (Joaquín García-Quirós Rodríguez, Juan Hinojosa Vacas, Gonzalo Hinojosa Fernández Angulo y Darío Hinojosa García-Puente) de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado. De conformidad con el mencionado artículo Segundo, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

Con fecha 21 de noviembre de 2016, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad adoptó los acuerdos necesarios para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI).

En los estatutos sociales figuran como prestaciones accesorias la obligación de comunicar participaciones significativas. Los términos de dicha obligación se contienen en el artículo 30.1 que se transcribe a continuación, en la parte que aquí interesa:

30.1.- Comunicación de participaciones significativas.

- a) El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o transmisiones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.*
- b) Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.*
- c) Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- d) La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.*

2.7.1. Los términos de la exclusión de negociación en el MAB se contienen en el artículo 31 de los Estatutos Sociales que se transcribe seguidamente:

Artículo 31.- Exclusión de negociación en el MAB

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.”

2.7.2. _La regulación de los cambios de control está prevista en el artículo 8.2 de los Estatutos sociales, cuyo texto literal es el siguiente:

8.2.-Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo dispuesto en el apartado 8.1 anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

2.7.3. La publicidad de los pactos parasociales está prevista en el artículo 30.2 de los Estatutos sociales que se transcribe seguidamente:

30.2.- Pactos parasociales.

- a) El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.*
- b) Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- c) La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.*

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de Accionistas celebrada el pasado día 28 de junio de 2016, aprobó por unanimidad el Reglamento de la Junta General de Accionistas que se une como Anexo IX.

2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 1 de diciembre de 2016, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el “Contrato de Liquidez”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil (“Circular 7/2010”) y su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba del consejo de administración instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2010.

Innofam se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad de 8.523 acciones de la Sociedad equivalente a 150.005 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que Inmofam no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

Adicionalmente, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 74.377 acciones de Inmofam con valor estimado de mercado de 1.309.035 euros, para cumplir con el requisito de difusión exigible en la regulación del MAB. La Sociedad ha formalizado un contrato de difusión (el “Contrato de Difusión”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A.

Consecuentemente, la Sociedad ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez un total de 82.900 acciones de Inmofam representativas del 3,76 % de su capital social, con un valor estimado de mercado de alrededor de 1.459.040 euros considerando el precio de referencia por acción de 17,60 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la Circular del MAB 14/2016.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 14/2016, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 11 de enero de 2016 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 la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

El Grupo Renta 4 no ha prestado servicios adicionales al de Asesor Registrado en el proceso de incorporación de la Sociedad al MAB-SOCIMI.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Proveedor de Liquidez y Entidad Agente.

4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

Grant Thornton Advisory, S.L.P. (“GT”) con fecha 26 de septiembre de 2016 ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2016. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo VII del presente Documento Informativo.

Asimismo, Cushman Wakefield Spain Limited con fecha de 26 de septiembre de 2016 ha emitido un informe de valoración independiente de la cartera de inmuebles de Inmofam 99 SOCIMI a 30

de junio de 2016. Un resumen de dicho informe de valoración se incluye en el Anexo VIII del presente Documento Informativo.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, la siguiente entidad ha prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) El despacho de abogados García Saavedra Abogados, S.L., con N.I.F. B79950358 y domicilio en la Calle Barquillo, 9 (Madrid), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

**ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el
régimen de SOCIMI**

COPIA

REFERENCIA: COMUNICACIÓN DE LA OPCIÓN POR LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL PREVISTO EN LA LEY 11/2009, DE 26 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE REGULAN LAS SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Sujeto pasivo: Inmofam 99 SOCIMI, S.A. (antes INMOFAM 99, S.L.). C.I.F.- B- 82374430

D. Joaquín García-Quirós Rodríguez, mayor de edad, español, casado, con domicilio profesional en Madrid, C/ Montalbán nº 9, con N.I.F. 18.210.671-F, en su condición de Presidente del consejo de administración de la entidad **“Inmofam 99 SOCIMI, S.A.”**, con poderes suficientes para éste acto en virtud de la escritura que se adjunta como **Anexo I**, comparece y como mejor proceda en derecho dice:

1.- Que pone en conocimiento de la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que según el domicilio fiscal de la sociedad corresponde, que en la junta general extraordinaria y universal de socios de fecha 21 de septiembre de 2015, se adoptó por unanimidad el acuerdo de optar por el régimen fiscal especial para SOCIMIS, previsto en la Ley 11/2009 desde el periodo impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2015.

Se adjunta como **Anexo II** original de la certificación del acuerdo adoptado a tal efecto en la Junta General que textualmente establece:

10.- Opción por la aplicación del Régimen de SOCIMIS previsto en el art. 8 de la ley, 11/2009 de 26 de octubre, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2015.

Se acuerda por unanimidad optar por la aplicación del Régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en el art. 8 de la ley 11/2009 de 26 de octubre, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2015.

2.- Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, se comunica a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que según el domicilio fiscal de la Sociedad corresponde, la opción por el régimen fiscal especial descrito anteriormente, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo. El ejercicio social de **“Inmofam 99 SOCIMI, S.A.”** coincide con el año natural, por lo que el último día para presentar la comunicación es el 30 de septiembre de 2015.

Y por lo expuesto,

Solicita: Que teniendo por presentado este escrito junto con la documentación que lo acompaña, se sirva admitirlo a todos los efectos y, en especial, con la finalidad de que la sociedad disfrute del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 para las SOCIMIS desde el periodo impositivo 2015 (inclusive) en adelante y se tenga por efectuada la comunicación a que se refiere el artículo 8 de dicha Ley.

Madrid, a 22 de septiembre de 2015.


Fdo.: D. Joaquín García-Quirós Rodríguez



JULIO GARCIA SAAVEDRA Y OREJON, SECRETARIO ENTRANTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE "INMOFAM 99 SOCIMI, S.A." (ANTES INMOFAM 99, S.L.), INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID, HOJA M-238.587, CON DOMICILIO EN MADRID, CALLE SERRANO Nº 6 (C.I.F.- B- 82374430) CERTIFICA:

Que en la junta general extraordinaria y universal de la sociedad, celebrada por acuerdo unánime en el domicilio social de la compañía, sito en Madrid, calle Serrano nº 6, el día 21 de septiembre de 2015, con asistencia de la totalidad de los Sres. accionistas, que son titulares, por tanto, del 100% del capital social y cuyas firmas figuran en el acta de la junta, se adoptaron por unanimidad, entre otros, los acuerdos que figuran a continuación y que se transcriben literalmente del acta de la junta, relativos al orden del día, que también por unanimidad se aprobó en la misma. Presidió la asamblea **D. Juan Hinojosa Vacas** y actuó como secretario **D. Joaquín García-Quirós Rodríguez**, ambos por expresa designación de la junta.

ACUERDOS

.....
10.- Opción por la aplicación del Régimen de SOCIMIS previsto en el art. 8 de la ley. 11/2009 de 26 de octubre, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2015.

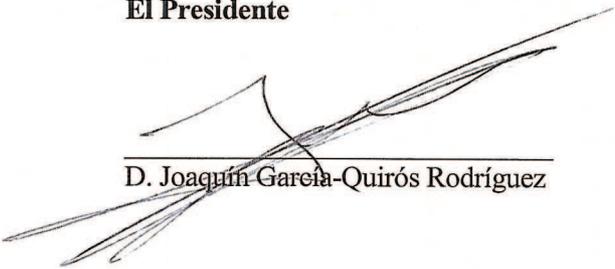
Se acuerda por unanimidad optar por la aplicación del Régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en el art. 8 de la ley 11/2009 de 26 de octubre, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2015.

.....
12.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del acta de la junta.

Suspendida la Junta para redactar el acta, se reanuda la misma, procediéndose a dar lectura de aquella y a su posterior aprobación por unanimidad, siendo firmada por el secretario, con el Vº Bº del presidente.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación en Madrid, a 21 de septiembre de 2015, con el Vº. Bº del presidente D. Joaquín García-Quirós Rodríguez.

Vº Bº
El Presidente


D. Joaquín García-Quirós Rodríguez

El Secretario


D. Julio García-Saavedra Orejón

**ANEXO II Cuentas Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio
30 de junio de 2016**

INMOFAM 99 SOCIMI S.A.
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS
INTERMEDIAS COMPLETAS A 30 DE JUNIO DE 2016



**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS INTERMEDIAS
COMPLETAS**

A los accionistas de INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

Informe sobre las cuentas intermedias completas

Hemos auditado las cuentas intermedias completas de INMOFAM 99 SOCIMI, S.A. que comprenden el balance de situación al 30 de junio de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al periodo intermedio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las cuentas intermedias completas

El Consejo de Administración es responsable de la formulación de las cuentas intermedias completas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOFAM 99 SOCIMI, S.A. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la Memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de unas cuentas intermedias completas libres de incorrecciones materiales, debidos a fraudes o errores.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas intermedias completas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas intermedias completas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas intermedias completas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas intermedias completas, debidos a fraudes o errores. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas intermedias completas, con el fin de diseñar los 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.

Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas intermedias completas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas intermedias completas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de INMOFAM 99 SOCIMI, S.A a 30 de junio de 2016, así como de sus resultados correspondientes al periodo intermedio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (incluido el párrafo 7 de las NIC 34) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en los mismos.

Madrid 28 de julio de 2016



Francisco M. Fuentes Gallego
(Nº ROAC S0911)
Calle Toledo, 149, 1º D
28005 Madrid



INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 30 DE JUNIO DE 2016
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30 DE JUNIO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30 DE JUNIO	
		2016	2015		2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE						
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	21.765.466,74	22.408.913,10	PATRIMONIO NETO		17.161.571,50
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	21.473.396,94	22.116.843,30	FONDOS PROPIOS		18.716.785,24
		292.069,80	292.069,80	Capital suscrito		2.569.095,00
				Prima de emisión		3.371.569,00
				Reservas		2.433.157,27
				Legal		2.092.819,00
				Otras reservas		340.338,27
				Beneficio / (Pérdida) del ejercicio		892.750,23
				PASIVO NO CORRIENTE		5.572.568,64
ACTIVO CORRIENTE		1.045.158,11	2.005.763,49			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Notas 7 y 10	286.627,27	91.425,13	Deudas a largo plazo		4.954.568,64
Deudores varios		1.354,94	1.954,96	Deudas con entidades de crédito		5.160.000,00
Activos por impuesto corriente		285.272,33	89.470,17	Otras deudas a largo plazo		412.568,64
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7	758.530,84	1.914.338,36	PASIVO CORRIENTE		694.484,71
Tesorería		758.530,84	1.914.338,36	Deudas con entidades de crédito y otras		303.000,00
				Deudas con entidades de crédito		303.000,00
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.116,98
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		389.368,23
						124.972,71
TOTAL ACTIVO		22.810.624,85	24.414.676,59	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		24.414.676,59



INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA A 30 DE JUNIO DE 2016
(Euros)

	Notas de la Memoria	30 DE JUNIO 2016	30 DE JUNIO 2015
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12	1.388.951,05	1.358.643,42
Gastos de personal	Nota 12	-18.535,60	-18.510,17
Otros gastos de explotación		-90.043,10	-58.768,58
Amortización del inmovilizado	Notas 4 y 5	-321.723,18	-321.723,18
BENEFICIO / (PÉRDIDAS) DE EXPLOTACIÓN		958.649,17	959.641,49
Ingresos financieros	Nota 12	5,59	7,79
Gastos financieros	Nota 12	-65.904,53	-79.039,87
RESULTADO FINANCIERO POSITIVO / (NEGATIVO)		-65.898,94	-79.032,08
BENEFICIO / (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		892.750,23	880.609,41
Impuestos sobre beneficios		-	-
BENEFICIO / (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	Nota 10	892.750,23	880.609,41



SERRANO 6, S.L.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 30 DE JUNIO 2015 A 30 DE JUNIO 2016

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultado del periodo	Total
SALDO AUDITADO A 30 DE JUNIO DE 2015	2.569.095,00	3.371.569,00	513.819,00	11.381.692,83	880.609,41	18.716.785,24
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	852.496,68	852.497
Operaciones con accionistas						
- Ampliaciones de capital	7.895.000,00	-	-	(7.895.000,00)	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	(1.913.975,78)	-	(1.913.975,78)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.579.000,00	(1.579.000,00)	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	10.464.095,00	3.371.569,00	2.092.819,00	(6.282,95)	1.733.106,09	17.655.306,14
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	892.750,23	892.750
Operaciones con accionistas						
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.386.484,87)	(1.386.484,87)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	346.621,22	(346.621,22)	-
SALDO AJUSTADO A 30 DE JUNIO DE 2016	10.464.095,00	3.371.569,00	2.092.819,00	340.338,27	892.750,23	17.161.571,50



MEMORIA DE LA SOCIEDAD "INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.". PERIODO 1 DE ENERO DE 2016 - 30 DE JUNIO DE 2016.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A. fue constituida como S.L, el día 10 de junio de 1999, mediante Escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. José Villaescusa Sanz. Con fecha 25 de septiembre de 2.015, mediante escritura otorgada ante el notario D. Jose Miguel García Lombardía, se transformó en Sociedad Anónima acogiéndose al Régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

La Sociedad tiene por objeto social:

- 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 de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento 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 y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole.

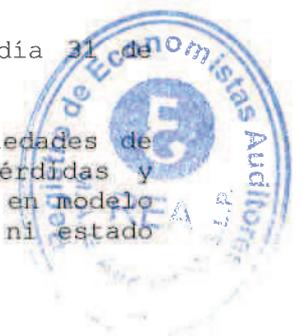
Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exige requisitos que no puedan ser cumplidos por esta sociedad.

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

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

Según lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad puede formular balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria en modelo Abreviado, y no está obligada a formular informe de Gestión ni estado de flujos de efectivo.



Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a la información y cuestiones medioambientales.

Con fecha 15 de septiembre de 2015 Velaudia Auditores, S.L. emitió Informe Especial sobre Reservas para Ampliación de Capital contemplada en el artículo 303 de la Ley de Sociedades de Capital, así como Informe favorable de Auditoría del Balance de la Sociedad Inmofam 99, S.L. de 30 de junio de 2015.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

a) Imagen fiel

Estos estados contables intermedios completos a 30 de junio de 2.016 de la Sociedad, formulados por el Consejo de Administración el 4 de julio de 2.016 se han preparado a partir de sus registros contables y se presentan de acuerdo con la legislación vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y serán los propuestos por aquéllos a su aprobación por la Junta General de accionistas.

b) Principios Contables

Los presentes estados contables se han preparado teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Comparación de la Información

Los Estados contables incluidos en esta memoria se presentan en unión de los del periodo 1 de enero a 30 de junio del ejercicio 2.015. La información de ambos periodos se presenta en euros, y con la misma forma y estructura por lo que son perfectamente comparables.

d) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales recogidos en varias partidas, por lo que no se produce ninguna dificultad o impedimento para la adecuada interpretación de los estados contables.

e) Cambios en criterios contables.

No existen cambios en los criterios contables aplicados durante el periodo 1 de enero de 2016 a 30 de junio de 2016 respecto a los de periodos anteriores.

f) Corrección de errores.

No existen ajustes por corrección de errores realizadas durante el periodo 1 de enero de 2016 a 30 de junio de 2016.



3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

Con fecha 15 de marzo de 2016 el Consejo de Administración de la sociedad propuso a la Junta General de Accionistas la siguiente aplicación de los resultados del ejercicio 2015:

Base del Reparto

Pérdidas y Ganancias	1.733.106,09
Remanente	
Reservas Voluntarias	
Otras Reservas	
Total	1.733.106,09

Aplicación

A Reserva Legal	
A Reserva por Fondo de comercio	
A Reservas Especiales	
A Reservas Voluntarias	346.621,22
A Dividendos a distribuir	1.386.484,87
A compensar pérdidas de ejercicios anteriores	
A compensar con beneficios futuros	
Total	1.733.106,09

El artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI establece la obligación de distribución de resultados. La forma de distribuir los dividendos a sus accionistas es la 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 artículo 2 apartado 1 de la ley 11/2.009.

b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones/participaciones a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2.009.

c. Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

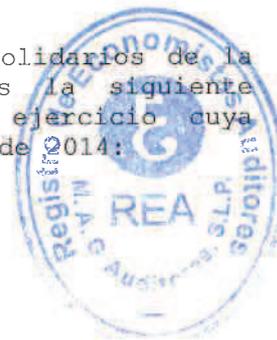
Con fecha 2 de febrero de 2015 los Administradores Solidarios de la sociedad propusieron a la Junta General de Socios la siguiente aplicación de los resultados del ejercicio 2014, ejercicio cuya duración fue de 1 de octubre de 2014 a 31 de diciembre de 2014:

Base del Reparto

Pérdidas y Ganancias	320.597,22
Remanente	
Reservas Voluntarias	
Otras Reservas	
Total	320.597,22

Aplicación

A Reserva Legal	
A Reserva por Fondo de comercio	
A Reservas Especiales	



A Reservas Voluntarias	320.597,22
A Dividendos a distribuir	
A compensar pérdidas de ejercicios anteriores	
A compensar con beneficios futuros	320.597,22
Total	

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas contables de registro y valoración utilizadas por la Sociedad, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, son las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación abreviado adjunto 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.

Estos activos se valoran por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de los bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La amortización se realiza sobre la parte de los valores de coste asignados a la construcción siguiendo el método lineal y estimando una vida útil de 50 años si bien atendiendo a su condición de bienes usados por lo que, en consonancia con la norma fiscal, el porcentaje de amortización anual del 2% se multiplica por dos, resultando un 4%. En consonancia con la normativa fiscal, las reinversiones efectuadas durante un plazo de tres años desde la desinversión realizada en noviembre de 2007 en determinado local en la localidad de Vigo, se vienen amortizando a un coeficiente del 6% anual, el triple del porcentaje máximo de amortización de las tablas de amortización, durante toda su vida estimada. Dichas reinversiones consistieron en porcentajes adicionales de participación en la propiedad de los locales ubicados en Valladolid, Las Palmas, Coruña, Valencia, Oviedo y Zaragoza durante dicho periodo de tres años, por un importe total de 7.2235.137 euros.

Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a evaluar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.



El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro la Sociedad reducirá, en proporción a su valor contable, los activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierta posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementaría en 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 en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Los Administradores de la Sociedad consideraron en su última formulación de cuentas anuales que no existían indicios de deterioro de valor en sus inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2015.

b) Arrendamientos

Se entiende por arrendamiento, a efectos de esta norma, cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentalización jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

Además de los financieros, se incluyen en esta partida los arrendamientos operativos.

La Sociedad a 30 de junio de 2016 no mantenía ningún arrendamiento financiero.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado, en su caso, por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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



Cuando la Sociedad actúa como arrendatario

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

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

c) Instrumentos financieros

c.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se incluyen en la categoría:

Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Valoración inicial

Estos activos se han de registrar inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos comerciales y las fianzas constituidas se registran inicialmente a su valor nominal por entenderse admisible.

Valoración posterior

Los préstamos y otras partidas a cobrar se deben valorar por su coste amortizado. No obstante, las fianzas de arrendamiento constituidas a largo plazo figuran a valor nominal dada la indeterminación de su vencimiento y la admisibilidad de este criterio.

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

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

c.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o en operaciones de toma de efectivo a préstamo.



Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, minorado por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. No obstante, las fianzas por arrendamiento recibidas a largo plazo figuran a valor nominal dada la indeterminación de su vencimiento.

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

c.3 Instrumentos de patrimonio

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

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

d) Impuesto sobre beneficios

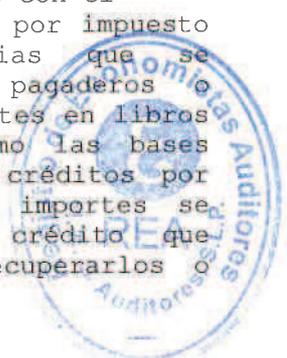
Según establece el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que opten por el régimen fiscal establecido en la misma se registrarán por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en aquélla.

La Sociedad acordó su opción por dicho régimen fiscal especial en junta general extraordinaria y universal de socios de fecha 21 de septiembre de 2015.

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



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

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

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

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 balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Por su parte, y como se señala en la nota 10 de esta Memoria, la Ley 11/2009 establece en su artículo 9 que las sociedades acogidas al régimen fiscal especial para Socimi tributan al tipo de gravamen del cero por ciento por este impuesto. Por contra, en caso de distribución de dividendos a socios cuya participación en el capital social sea igual o superior al 5 por ciento, cuando dichos dividendos resulten exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento en sede de dichos socios, la sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de tales dividendos distribuidos. Sin embargo, este gravamen no será de aplicación en el caso de que las entidades que perciban tales dividendos sean no residentes con mismo objeto social y similar régimen de distribución obligatoria de dividendos que el establecido para las Socimi, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5 por ciento en el capital social y tributen por dichos dividendos al menos al tipo de gravamen del 10 por ciento.

e) Provisiones y contingencias

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se provisionan, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

f) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios



que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

g) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza, en su caso, todas sus operaciones con entidades y personas vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente y si dichas operaciones se efectúan, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación abreviado durante el periodo 1 de enero de 2016 a 30 de junio de 2016 ha sido el siguiente:

Inversiones inmobiliarias	
Coste:	
Saldo inicial.....	27.885.349,07
Terrenos.....	13.998.280,68
Construcciones.....	13.887.068,39
Entradas	-
Salidas	-
Saldo final.	27.885.349,07
Terrenos.....	13.998.280,68
Construcciones.....	13.887.068,39
Amortización acumulada:	
Saldo inicial.....	(6.090.228,95)
Adiciones o dotaciones.....	(321.723,18)
Retiros o reversiones.....	-
Saldo final.....	(6.411.952,13)

El movimiento habido en este epígrafe durante el periodo 1 de enero de 2015 a 30 de junio de 2015 fue el siguiente:

Inversiones inmobiliarias	
Coste:	
Saldo inicial.....	27.885.349,07
Terrenos.....	13.998.280,68
Construcciones.....	13.887.068,39



Entradas

Salidas

Saldo final.....27.885.349,07
Terrenos.....13.998.280,68
Construcciones.....13.887.068,39

Amortización acumulada:

Saldo inicial..... (5.446.782,59)
Adiciones o dotaciones..... (321.723,18)
Retiros o reversiones..... -
Saldo final..... (5.768.505,77)

Los importes anteriores 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 de situación adjunto son las siguientes: locales comerciales situados en la Calle Juan de Austria nº 20 de Valencia; calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña; calle Jose Mesa y López nº 16 de las Palmas de Gran Canaria; Avda. de Andalucía nº 20 de Málaga; Paseo de Zorrilla nº 20 y 26 de Valladolid; calle 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 las inversiones dichas son locales comerciales.

El local situado en la Plaza de Aragón nº 8 de Zaragoza, está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 17 de diciembre de 2.009 y vencimiento en 2.019.

El local situado en la calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña, está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 11 de mayo de 2.012 y vencimiento en 2.022.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad en el periodo 1 de enero de 2016 a 30 de junio de 2016 se detallan del siguiente modo:

Ingresos por arrendamiento 1.371.534,26 euros

Ingresos por repercusión de gastos 17.416,79 euros

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad en el periodo 1 de enero de 2015 a 30 de junio de 2015 fue:

Ingresos por arrendamiento 1.324.868,06 euros

Ingresos por repercusión de gastos 33.775,36 euros

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



estimaron en su última formulación de cuentas anuales, que a 31 de diciembre de 2015 la cobertura de estos riesgos era adecuada.

No existe ningún elemento totalmente amortizado al cierre del ejercicio.

Los Administradores consideran que las valoraciones de mercado de todos los locales de la Sociedad superan las valoraciones contables de los mismos, tanto por comparación con activos comparables, como utilizando tasas razonables de actualización de rentas comprometidas.

6. ARRENDAMIENTOS

Actuando como arrendadora.-

En su posición de arrendadora y de acuerdo con los contratos de arrendamientos suscritos la Sociedad tiene a 30 de junio de 2016 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:

Arrendamientos operativos - Cuotas mínimas

Menos de un año	1.574.913,00 euros
Entre uno y cinco años	
Más de cinco años	
Total	1.574.913,00 euros

Los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al 30 de junio de 2016 corresponden a los locales comerciales de los que la Sociedad es propietaria (véase Nota 5) en el territorio nacional. Estos contratos establecen periodos largos de duración pero con posibles desistimientos anuales, de manera que se han tenido únicamente en cuenta los periodos ciertos de duración.

Actuando como subarrendataria.-

El importe de las cuotas de subarrendamiento operativo reconocidas respectivamente como gasto a 30 de junio de 2016 ha sido de 3.349,92, habiendo resultado de 3.360,00 euros en el mismo periodo de seis meses del ejercicio previo.

En su posición de subarrendataria, la Sociedad tiene contratado con su arrendador al 30 de junio de 2016 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:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas:

Menos de un año	6.699,84 euros
Entre uno y cinco años	1.674,96 euros
Más de cinco años	
Total	8.374,80 euros



El contrato de subarrendamiento operativo que tiene la Sociedad a 30 de junio de 2016 correspondió a la oficina situada en la calle Serrano, número 6, de Madrid.

7. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO Y CORTO PLAZO.

Los saldos a fecha 30 de junio de 2016 y 30 de junio de 2015 en las diferentes cuentas integrantes de las "Inversiones financieras" del activo del Balance, y de sus correspondientes deterioros ha sido el siguiente:

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	
		30/6/16 - 30/6/15	30/6/16 - 30/6/15
CATEGORIAS			
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Inversiones mantenidas hasta vencimiento			
Préstamos y partidas a cobrar			292.069,80- 292.069,80
Activos disponibles para la venta			
Totales			292.069,80-292.069,80

La sociedad mantiene Fianzas constituidas a largo plazo por el alquiler de determinados inmuebles, distinguiendo entre las depositadas a arrendadores, por importe de 1.000 euros, y las depositadas en los Institutos de la vivienda de las diferentes Comunidades Autónomas por importe de 291.069,80 euros.

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO		
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	
		30/6/16 - 30/6/15	30/6/16 - 30/6/15
CATEGORIAS			
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Inversiones mantenidas hasta vencimiento			
Préstamos y partidas a cobrar			1.045.158,11-2.005.763,49
Activos disponibles para la venta			
Totales			1.045.158,11-2.005.763,49



A 30 de junio de 2016 la sociedad posee un crédito con deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 1.354,94 euros; con la Hacienda Pública por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2015 por 211.021,06 euros y por retenciones y pagos a cuenta del ejercicio 2016 por valor de 74.251,27 euros. Además, el efectivo en bancos de la sociedad a 30 de junio de 2016 es de 758.530,84 euros.

Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en su Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. En relación a los saldos a cobrar, la Sociedad no ha establecido políticas de aseguramiento, si bien ha definido procedimientos internos de seguimiento de saldos vencidos pendientes de cobro destinados a minimizar este riesgo.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 9.

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener efectos **adversos** en los resultados financieros y en los flujos de caja.

8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital suscrito

A 30 de junio de 2016 el capital social asciende a 10.464.095,00 euros y está dividido en 2.092.819 acciones nominativas de 5 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.092.819, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

En Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 21 de septiembre de 2015 se acordó por unanimidad la ampliación del capital social de Inmofam 99, S.L. con cargo a reservas de libre disposición. El capital social, de 2.569.095,00 euros, se amplió en 7.895.000,00 euros hasta la cifra de 10.464.095,00 euros, manteniéndose en 5 euros el valor nominal de cada participación. La correspondiente distribución de 1.579.000 nuevas participaciones sociales emitidas se realizó en proporción a las que cada socio ya tenía. Con posterioridad, en la misma Junta de Socios, éstos acordaron por unanimidad la transformación de Inmofam 99, S.L. en Inmofam 99, S.A. y con ello la adjudicación a cada socio de las acciones nominativas correspondientes



en proporción al valor nominal de las participaciones sociales que mantenían.

Todas las acciones gozan de idénticos derechos políticos y económicos.

A 30 de junio de 2016 las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

b) Reserva legal

En la Junta General Extraordinaria de Socios de 21 de septiembre de 2015 y tras la aprobación de la ampliación del capital social con cargo a reservas de libre disposición mencionada en el apartado anterior, se acordó por unanimidad la dotación de reserva legal con cargo a la cuenta de reservas voluntarias, por importe de 1.579.000,00 euros, con el fin de que la misma alcanzase el porcentaje del 20% del nuevo capital social.

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal alcanza el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

c) Otras Reservas

En Junta General de Accionistas de 9 de mayo de 2016 se acordó la distribución del beneficio de la Sociedad del ejercicio cerrado en fecha 31 de diciembre de 2015, por importe de 1.733.106,09 euros, de la siguiente manera: a dividendos 346.621,22 euros y a reservas voluntarias 1.386.484,87 euros.

Previamente, en Junta General Extraordinaria de 21 de septiembre de 2015, los Socios acordaron por unanimidad y como primer acuerdo del día un reparto de dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por importe de 1.913.975,78 euros.

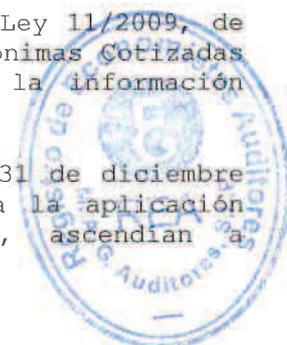
Tras el acuerdo de distribución del beneficio del ejercicio 2015 las reservas voluntarias de la sociedad al 30 de junio de 2016 alcanzan un importe de 351.853,54 euros.

Por otra parte, la sociedad mantiene desde el ejercicio 2008 un saldo deudor de 11.515,27 euros en una partida de reservas por ajustes derivados de la transición el Plan General Contable de 2007.

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se detalla la información siguiente, referida en su caso a 30 de junio de 2016:

- a) Las reservas con las que contaba la Sociedad a 31 de diciembre de 2014, procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido a dicha Ley, ascendían a 13.625.272,20 euros.



- b) Las reservas procedentes de ejercicios en el régimen fiscal establecido en la citada Ley ha sido aplicado (ejercicio 2015) ascienden a 30 de junio de 2016 a 346.621,22 euros, en su totalidad procedente de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento.
- c) Durante el ejercicio 2016, con anterioridad a 30 de junio, se han distribuido dividendos con cargo a beneficios del ejercicio 2015, primer ejercicio en el que ha resultado de aplicación el régimen fiscal de dicha Ley, por importe de 1.386.484,87 euros.
- d) Durante el ejercicio 2016, con anterioridad a 30 de junio, la Sociedad no ha distribuido a sus accionistas dividendos con cargo a reservas de libre disposición correspondientes a beneficios de ejercicios sometidos al régimen general y gravados al tipo de gravamen general del impuesto sobre sociedades.
- e) Los dividendos distribuidos durante el primer semestre del ejercicio 2016 fueron aprobados en Junta General de Accionistas de fecha 9 de mayo de 2016.
- f) La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento es la siguiente desglosada por locales:

Dirección inmuebles	Fechas compras	Porcentajes adquiridos
P° de Zorrilla nº20 (Valladolid) Finca 15983	15/11/1999	61,15
	13/10/2009	38,85
P° de Zorrilla nº26 (Valladolid) Fincas 17990 y 17992	15/11/1999	62,00
	06/11/2009	38,00
Plza. Valparaíso s/n (Zaragoza) Fincas 1839 y 1840	15/11/1999	53,67
	10/12/2007	46,33
c/ Juan de Austria nº4 (Valencia) Fincas 6610 y 6611	15/11/1999	53,332
	23/11/2010	12,29160
	25/11/2010	26,40625
	16/12/2011	5,625
	20/07/2011	1,8749997
c/ Uría nº 52 (Oviedo)	24/10/2012	0,46875
	15/11/1999	70,60
c/Mesa y López s/n (Las Palmas)	20/12/2010	29,40
	15/11/1999	55,33
	06/11/2009	2,25
	14/12/2009	2,6666
	16/12/2009	19,70
	16/12/2011	9,00
	01/03/2011	0,75
	20/07/2011	0,333



	17/04/2012	10,00
c/ Juan Flórez nº 44 (A Coruña) Finca 47326	15/11/1999 06/11/2009 14/12/2009 16/12/2009 01/03/2011 20/07/2011 16/12/2011	70,00 3,75 4,44 5,00 1,25 0,56 15,00
c/Raimundo Fernández Villaverde nº 43-45 (Madrid) Finca 71163	10/12/2004	100,00
Avda. Andalucía nº20 (Málaga) Fincas 7784/A; 8970;8972 8974; 8976.	15/11/1999 20/07/2011 12/12/2011 16/12/2011 22/12/2011 23/01/2012	72,86 2,1428 15,8928 6,4286 2,1428 0,5357

- g) Todas las inversiones inmobiliarias con que cuenta la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 computan a los efectos de lo establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.
- h) A 30 de junio de 2016 el importe de las reservas procedentes de ejercicios en los que el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 ha sido aplicado (ejercicio 2015) asciende a 346.621,22 euros. No ha habido disposición de las mismas durante el primer semestre de 2016.

9. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y A CORTO PLAZO

El detalle de los Pasivos financieros a largo plazo a 30 de junio de 2016 y 30 de junio de 2015 es el siguiente:

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros
	30/6/16 - 30/6/15	30/6/16 - 30/6/15	30/6/16 - 30/6/15
CATEGORIAS			
Débitos y partidas a pagar	4.542.000,00 - 5.160.000,00		
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			



Otros

Totales 4.542.000,00 -5.160.000,00 412.568,64-412.568,64

En el epígrafe deudas a largo plazo con entidades de crédito se incluye el saldo a largo plazo de dos créditos concedidos por la entidad Banca March:

Uno, de límite inicial de 2.480.000 euros, con una garantía hipotecaria sobre un local en Zaragoza, Plaza del Paraíso s/n, de 17 de diciembre de 2.009, cuyo vencimiento se prevé para el 17 de diciembre de 2.019, siendo el saldo total dispuesto a 30 de junio de 2.016 de 1.725.000 euros. La póliza de crédito prevé una devolución anual mínima, si no se han producido excesos de amortización previos, de 124.000,00 euros durante los 9 primeros años, y el resto, es decir 1.364.000,00 euros, al vencimiento. En el balance de situación adjunto figura como deuda a corto plazo por este crédito un importe de 113.000 euros, figurando el resto de la deuda existente a 30 de junio de 2016, por un importe de 1.612.000 euros, como deuda a largo plazo. El próximo plazo anual de amortización está previsto para diciembre de 2016, debiendo quedar entonces como saldo pendiente máximo un total de 1.736.000 euros. Los intereses liquidados durante el primer semestre de 2016 por este préstamo han ascendido a 31.135,38 euros. El tipo de interés aplicable y revisable en cada liquidación trimestral, consiste en la suma al Euribor a 3 meses de 1,65 puntos porcentuales.

El otro crédito, fue concedido el 11 de mayo de 2.012, 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 2.022, siendo el saldo total dispuesto a 30 de junio de 2016 de 3.120.000 euros. La póliza de crédito prevé, si no se han producido excesos de amortización previos, una devolución anual mínima de 195.000,00 euros durante los 9 primeros años, y el resto, es decir 2.145.000,00 euros, al vencimiento. En el balance de situación adjunto figura como deuda a corto plazo por este crédito un importe de 190.000 euros, figurando el resto de la deuda existente a 30 de junio de 2016, por un importe de 2.930.000 euros, como deuda a largo plazo. El próximo plazo anual de amortización está previsto para mayo de 2017, debiendo quedar entonces como saldo pendiente máximo un total de 2.925.000 euros. Los intereses liquidados durante el primer semestre de 2016 han ascendido a 12.878,42 euros. El tipo de interés aplicable y revisable anualmente, consiste en la suma al Euribor a 12 meses de 3,00 puntos porcentuales.

En el epígrafe otros pasivos financieros a largo plazo se incluyen las fianzas y depósitos recibidos por importe de 412.568,64 euros, con motivo de algunos de los contratos de arrendamiento que mantiene la sociedad.

El vencimiento de esta deuda al 30 de junio de 2016 dependerá del vencimiento final de los contratos de arrendamiento, que en principio será, según el siguiente desglose:

Fianza con vencimiento en 2.017, por importe de 44.299,66 euros.
Fianzas con vencimiento en 2.026, por importe de 57.116,00 euros.
Fianzas con vencimiento en 2.028, por importe de 87.500,00 euros.
Fianzas con vencimiento en 2.029, por importe de 223.652,98 euros.



Toda la deuda por fianzas aparece clasificada a largo plazo, en previsión de renovación de los contratos con vencimientos en 2017.

El detalle de los Pasivos financieros a corto plazo a 30 de junio de 2016 y 30 de junio de 2015 es el siguiente:

INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO			
CLASES	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables
	30/6/16 - 30/6/15		30/6/16 - 30/6/15
CATEGORIAS			Otros 30/6/16 - 30/6/15
Débitos y partidas a pagar	303.000,00	-	391.484,71 - 125.322,71
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Otros			
Totales	303.000,00	-	391.484,71 - 125.322,71

Este epígrafe contiene la deuda a corto plazo de la sociedad con Banca March por los dos créditos citados anteriormente por un importe total de 303.000,00 euros, así como con la Agencia Tributaria por importe total de 388.488,98 euros, de los cuales 95,25 euros corresponden a retenciones de IRPF por rendimientos de trabajo y de actividades profesionales y 263.432,12 euros por dividendos satisfechos, y 124.961,61 euros por impuesto sobre el valor añadido. Asimismo se incluye la deuda con la Seguridad Social por importe de 879,25 euros. En último lugar el epígrafe recoge también las deudas con acreedores por prestación de servicios por 2.116,48 euros.

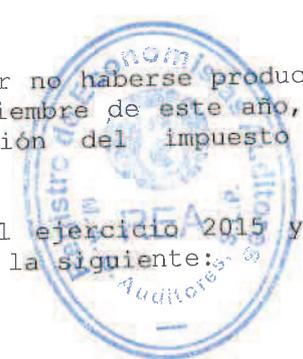
La Sociedad no tiene a 30 de junio de 2016 ninguna otra deuda de las referidas en el artículo 260 quinto de la Ley de Sociedades de Capital, tal y como se desprende del Balance que acompaña a esta Memoria.

10. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico o contable obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

De 1 de junio de 2016 a 30 de junio de 2016, por no haberse producido cierre de ejercicio, previsto para el 31 de diciembre de este año, no se ha realizado registro alguno de estimación del impuesto de sociedades del ejercicio 2016.

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio 2015 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades fue la siguiente:



Resultado contable del ejercicio 2015	
antes de Impuesto sobre Sociedades	1.733.106,099 euros
Gastos no deducibles	11.219,18 euros
Base imponible del ejercicio	1.744.325,27 euros

Los gastos no deducibles de dicho ejercicio, por importe de 11.219,18 euros, corresponden al ajuste contable, realizado en el ejercicio 2015, al cálculo de la cuota íntegra del ejercicio octubre a diciembre de 2014. Dicho ajuste se realiza en aplicación de lo señalado por la Ley del Impuesto de Sociedades para empresas de reducida dimensión y con mantenimiento o creación de empleo, y que no fue aplicado en el cálculo del gasto por impuesto del periodo anterior, según la cual, cuando el periodo impositivo sea inferior a un año, el límite de 300.000 euros de base imponible para la aplicación del tipo reducido del 20% se reducirá en proporción al número de días del periodo impositivo en cuestión.

Diferimiento por reinversión.

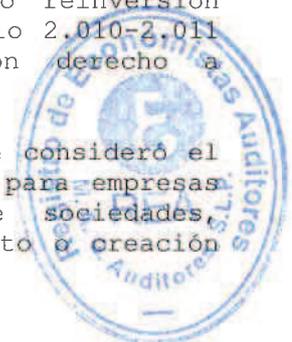
En cumplimiento de lo exigido por la normativa vigente del Impuesto de Sociedades, y en referencia a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios obtenidos en el ejercicio comprendido entre el 1 de Octubre de 2.007 a 30 de Septiembre de 2.008 por la venta de determinada inversión inmobiliaria, a continuación se detallan los siguientes datos:

El importe de la desinversión, efectuada en noviembre de 2.007, ascendió a 7.528.551,75 euros, resultando un beneficio extraordinario de 6.641.073,90 euros que, tras la correspondiente corrección por el efecto de la renta monetaria, finalmente resultó a efectos fiscales por importe de 6.514.523,42 euros. Se reinvertieron en diciembre de 2.007 2.206.779,29 euros, lo que supuso una deducción por reinversión en la cuota del Impuesto de Sociedades de 2.007-08 de 276.884,16 euros, restando un importe de 5.321.772,46 euros de reinversión para completar la deducción total posible restante de hasta 667.721,74 euros más.

Durante el ejercicio 2.009-10 la Sociedad reinvertió en inversiones inmobiliarias en explotación un total de 3.286.950,17 euros, lo que supuso el derecho a una deducción por reinversión en cuota por importe de 412.412,99 euros. Dado que la cuota íntegra del ejercicio ascendió a un importe de 299.275,98 euros, restó una deducción generada en el mismo y pendiente de aplicar dentro de los 10 próximos ejercicios, plazo legalmente establecido, de 113.137,01 euros. Dicha deducción ha sido completamente aplicada en la liquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2.010-2.011.

El saldo de deducción que a 30 de septiembre de 2.010 quedó pendiente de generar en caso de reinversiones futuras ascendió a 255.308,75 euros para un total importe pendiente de reinversión de 2.034.822,29 euros. Durante el ejercicio 2.010-2.011 no se realizó reinversión válida alguna para este fin, venciendo en dicho ejercicio 2.010-2.011 el plazo legal para realizar más reinversiones con derecho a deducción.

En el cálculo de la cuota íntegra del ejercicio 2015 se consideró el tipo de gravamen establecido en el régimen establecido para empresas de reducida dimensión de la ley del impuesto de sociedades, considerando así mismo el tipo reducido por mantenimiento o creación de empleo.



El esquema de liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2015 fue como sigue:

Base imponible	1.744.325,27 euros
Cuota íntegra	-
Pagos fraccionados y retenciones	211.021,06 euros
Importe a devolver	211.021,06 euros.

De acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad tiene pendientes de inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios y para todos los impuestos que le son de aplicación sin que se esperen por los Administradores de la Sociedad pasivos de consideración como consecuencia de una inspección de los ejercicios pendientes.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y VINCULADAS

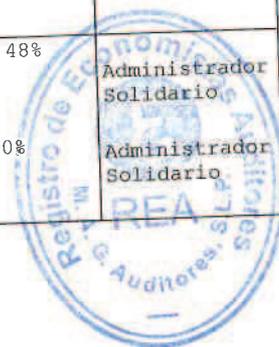
La Entidad ha mantenido durante el primer semestre del ejercicio 2016 un contrato de subarrendamiento distinto de vivienda sobre su oficina con la sociedad vinculada "Serrano 6, S.L" por importe anual de 3.349,92 euros del que se informa en la nota 6 de la memoria.

La Entidad no ha efectuado durante el ejercicio otras operaciones con partes vinculadas según se definen éstas en las normas de elaboración de las cuentas anuales, tercera parte (cuentas anuales) del plan general de contabilidad.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores de Inmofam 99 Socimi, S.A.

En relación con el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración no han realizado durante los primeros seis meses de 2016 ninguna operación, ni con la propia Sociedad ni con partes vinculadas, ajena al tráfico ordinario de la Sociedad, ni fuera de las condiciones de mercado.

Titular	Sociedad	Actividad	Participación	Funciones
JOAQUÍN GARCÍA-QUIRÓS RODRÍGUEZ	SERRANO 6, S.L	Arrendamiento locales de negocio	16,66%	Presidente Consejero
JUAN HINOJOSA VACAS	H.U INVERSIONES, S.L	Arrendamiento inmuebles	65,67%	Consejero
	JUPISA TRES, S.L	Arrendamiento inmuebles	46,93%	-
GONZALO HINOJOSA FERNÁNDEZ-ANGULO	ELETRES, S.L	Arrendamiento inmuebles	95,48%	Administrador Solidario
	INVESTRES 98, S.L	Arrendamiento inmuebles	50%	Administrador Solidario



12. GASTOS E INGRESOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad en el primer semestre de 2016 es como sigue:

Ingresos por arrendamiento	1.371.534,26 euros
Ingresos por repercusión de gastos	17.416,79 euros
Total	1.388.951,05 euros

Por el periodo 1 de enero de 2015 a 30 de junio de 2015 estos conceptos alcanzaron los siguientes importes:

Ingresos por arrendamiento	1.324.868,06 euros
Ingresos por repercusión de gastos	33.775,36 euros
Total	1.358.643,42 euros

b) Gastos de personal

Los gastos de personal han ascendido durante los seis primeros meses de 2016 a 18.535,60 euros, de los cuales 13.412,50 euros corresponden a Sueldos y Salarios, 4.376,16 euros a Seguridad Social a cargo de la empresa y 746,94 euros a otros gastos sociales.

Durante el mismo periodo de 2015 ascendieron a 13.412,49 euros de Sueldos y Salarios, 4.376,16 euros a Seguridad Social a cargo de la empresa y 721,52 euros a otros gastos sociales.

La plantilla media durante el semestre y al 30 de junio de 2016, así como a 30 de junio de 2015, está formada por una mujer de categoría administrativo, sin haberse producido variaciones respecto al ejercicio anterior.

13. OTRA INFORMACIÓN

Ni durante los seis primeros meses de 2016 ni de 2015 los miembros del órgano de Administración han recibido préstamos, anticipos o remuneraciones de ningún tipo, ni existen a 30 de junio de 2016, ni existían a 30 de junio de 2015, planes de pensiones o seguros sobre ellos.

La presente memoria ha sido formulada con fecha 4 de julio de 2016.


D. Juan Nicajosa Varas


D. Joaquín García-Cabrera *Ed.*


D. Gonzalo Nicajosa
Fernández Duplá



**ANEXO III Cuentas Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio
31 de diciembre de 2015**

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales de INMOFAM 99 SOCIMI, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las cuentas anuales

El Consejo de Administración es responsable de la formulación de las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOFAM 99 SOCIMI, S.A. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la Memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de unas cuentas anuales libres de incorrecciones materiales, debidos a fraudes o errores.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debidos a fraudes o errores. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de INMOFAM 99 SOCIMI, S.A a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría llamamos la atención sobre la nota 2.c) de la memoria adjunta en la que se menciona la modificación del cierre del ejercicio social, que en lo relativo al ejercicio 2014 se refiere al cerrado anticipadamente y comprendido entre el 1 de octubre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014. Por lo tanto, en términos de la comparación de la información el ejercicio 2015 se refiere a doce meses (enero a diciembre de 2015) y el ejercicio 2014 se refiere a tres meses.

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría llamamos la atención sobre la nota 12 de la memoria adjunta en la que se menciona que existe una concentración de la cifra de negocios en un único cliente, así como que los contratos en vigor, el cobro sin dificultades de las cuotas de alquiler al final de cada mes, y las características del negocio de dicho cliente, no hacen pensar en la existencia de riesgos en el corto y medio plazo, y si los hubiera serían fácilmente solventables.

Madrid 30 de marzo de 2016

Francisco M. Fuentes Gallego
(Nº ROAC S0911)
Calle Toledo, 149, 1º D
28005 Madrid



INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	
		2015	2014			2015	2014
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	22.087.189,92	22.730.638,28	FONDOS PROPIOS	Nota 8	17.655.306,14	17.836.175,83
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	21.795.120,12	22.438.566,48	Capital suscrito		10.464.095,00	2.569.095,00
		292.069,80	292.069,80	Prima de emisión		3.371.569,00	3.371.569,00
				Reservas		2.086.536,05	10.253.703,20
				Legal		2.092.819,00	513.819,00
				Otras reservas		-6.282,95	9.739.884,20
				Remanente		0,00	1.321.211,41
				Beneficio / (Pérdida) del ejercicio		1.733.106,09	320.597,22
ACTIVO CORRIENTE		1.206.410,36	1.266.471,75	PASIVO NO CORRIENTE		5.128.568,64	5.732.568,64
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Notas 7 y 10	212.976,06	40.125,13	Deudas a largo plazo	Nota 9	5.128.568,64	5.732.568,64
Deudores varios		1.955,00	1.955,00	Deudas con entidades de crédito		4.716.000,00	5.320.000,00
Activos por impuesto corriente		211.021,06	38.170,13	Otras deudas a largo plazo		412.568,64	412.568,64
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7	993.434,30	1.226.346,62	PASIVO CORRIENTE		509.725,50	428.363,56
Tesorería		993.434,30	1.226.346,62	Deudas con entidades de crédito y otras	Nota 9	319.000,00	-
				Deudas con entidades de crédito		319.000,00	-
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 9	10.410,30	22.699,22
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Notas 9 y 10	180.315,20	405.664,34
TOTAL ACTIVO		23.293.600,28	23.997.108,03	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		23.293.600,28	23.997.108,03

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2015.



INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12	2.815.119,12	751.933,18
Gastos de personal	Nota 12	-37.077,30	-10.219,12
Otros gastos de explotación		-244.344,29	-131.911,32
Amortización del inmovilizado	Notas 4 y 5	-643.446,36	-160.861,59
BENEFICIO / (PÉRDIDAS) DE EXPLOTACIÓN		1.890.251,17	448.941,15
Ingresos financieros	Nota 12	15,19	2,52
Gastos financieros	Nota 12	-157.160,27	-41.480,71
RESULTADO FINANCIERO POSITIVO / (NEGATIVO)		-157.145,08	-41.478,19
BENEFICIO / (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		1.733.106,09	407.462,96
Impuestos sobre beneficios		0,00	-86.865,74
BENEFICIO / (PERDIDA) DEL EJERCICIO	Nota 10	1.733.106,09	320.597,22

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2015.



INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	1.733.106,09	320.597,22
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:	-	-
Por valoración de activos y pasivos	-	-
Por coberturas	-	-
Subvenciones, donaciones y legados	-	-
Ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Por valoración de activos y pasivos	-	-
Por coberturas	-	-
Subvenciones, donaciones y legados	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	1.733.106,09	320.597,22

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2015.



INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015
B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	2.569.095,00	3.371.569,00	513.819,00	9.739.884,20	-	1.321.211,41	17.515.578,61
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.321.211,41	320.597,22	1.641.808,63
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(1.321.211,41)	(1.321.211,41)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	2.569.095,00	3.371.569,00	513.819,00	9.739.884,20	1.321.211,41	320.597,22	17.836.175,83
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.321.211,41	(1.321.211,41)	1.733.106,09	1.733.106,09
Operaciones con accionistas							
- Ampliaciones de Capital	7.895.000,00	-	-	(7.895.000,00)	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	(1.913.975,78)	-	-	(1.913.975,78)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.579.000,00	(1.258.402,78)	-	(320.597,22)	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	10.464.095,00	3.371.569,00	2.092.819,00	(6.282,95)	-	1.733.106,09	17.655.306,14

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015.



MEMORIA DE LA SOCIEDAD "INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.". EJERCICIO ENERO
2015-DICIEMBRE 2.015.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A. fue constituida como S.L, el día 10 de junio de 1999, mediante Escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. José Villaescusa Sanz. Con fecha 25 de septiembre de 2.015, mediante escritura otorgada ante el notario D. Jose Miguel García Lombardía, se transformó en Sociedad Anónima acogiéndose al Régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

La Sociedad tiene por objeto social:

- 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 de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento 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 y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole.

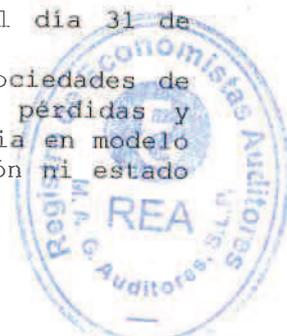
Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exige requisitos que no puedan ser cumplidos por esta sociedad.

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

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

Según lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad puede formular balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria en modelo Abreviado, y no está obligada a formular informe de Gestión ni estado de flujos de efectivo.



Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a la información y cuestiones medioambientales.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

a) Imagen fiel

Los estados contables que formulan en euros los Administradores de la Sociedad el día 15 de marzo de 2.016 se han preparado a partir de sus registros contables y se presentan de acuerdo con la legislación vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y serán los propuestos por aquéllos a su aprobación por la Junta General de accionistas.

b) Principios Contables

Estas cuentas anuales abreviadas se han preparado teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Comparación de la Información

Los Estados contables del ejercicio 2015 se presentan en unión de los del ejercicio 2.014. Ahora bien, como el ejercicio social fue modificado el 2 de febrero de 2.015, el ejercicio 2014 se refiere al cerrado anticipadamente y comprendido entre 1 de octubre a 31 de diciembre 2.014. Ambos ejercicios se presentan en euros, y con la misma forma y estructura por lo que son perfectamente comparables.

d) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales recogidos en varias partidas, por lo que no se produce ninguna dificultad o impedimento para la adecuada interpretación de los estados contables.

e) Cambios en criterios contables.

No existen cambios en los criterios contables aplicados durante el ejercicio respecto a los del ejercicio anterior.

f) Corrección de errores.

En el ejercicio 2015 se ha procedido a corregir el registro contable del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2014. Esta corrección responde al mayor gasto a contabilizar por dicho concepto como consecuencia de que, por ser dicho ejercicio de duración inferior a un año, y aplicarse el tipo impositivo reducido para empresas de reducida dimensión con mantenimiento o creación de empleo, la base sobre la que debe aplicarse el tipo reducido debe reducirse en proporción a dicha duración. Como consecuencia de dicho ajuste, en el ejercicio 2015 se



ha incrementado el gasto por este concepto en 11.219,18 euros, importe que ha sido satisfecho en la correspondiente liquidación del impuesto.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente aplicación de los resultados del ejercicio

Base del Reparto

Pérdidas y Ganancias	1.733.106,09
Remanente	
Reservas Voluntarias	
Otras Reservas	
Total	1.733.106,09

Aplicación

A Reserva Legal	
A Reserva por Fondo de comercio	
A Reservas Especiales	
A Reservas Voluntarias	346.621,22
A dividendos a distribuir	1.386.484,87
A compensar pérdidas de ejercicios anteriores	
A compensar con beneficios futuros	
Total	1.733.106,09

El artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI establece la obligación de distribución de resultados. La forma de distribuir los dividendos a sus accionistas es la 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 artículo 2 apartado 1 de la ley 11/2.009.

b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones/participaciones a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2.009.

c. Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

La aplicación del resultado correspondiente al periodo octubre a diciembre de 2.014 fue el siguiente:

Base del Reparto

Pérdidas y Ganancias	320.597,22
Remanente	
Reservas Voluntarias	
Otras Reservas	
Total	320.597,22



Aplicación

A Reserva Legal	
A Reserva por Fondo de comercio	
A Reservas Especiales	
A Reservas Voluntarias	320.597,22
A dividendos a cuenta repartidos	
A compensar pérdidas de ejercicios anteriores	
A compensar con beneficios futuros	
Total	320.597,22

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, son las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación abreviado adjunto 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.

Estos activos se valoran por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de los bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La amortización se realiza sobre la parte de los valores de coste asignados a la construcción siguiendo el método lineal y estimando una vida útil de 50 años si bien atendiendo a su condición de bienes usados por lo que, en consonancia con la norma fiscal, el porcentaje de amortización anual del 2% se multiplica por dos, resultando un 4%. En consonancia con la normativa fiscal, las reinversiones efectuadas durante un plazo de tres años desde la desinversión realizada en noviembre de 2007 en determinado local en la localidad de Vigo, se vienen amortizando a un coeficiente del 6% anual, el triple del porcentaje máximo de amortización de las tablas de amortización, durante toda su vida estimada. Dichas reinversiones consistieron en porcentajes adicionales de participación en la propiedad de los locales ubicados en Valladolid, Las Palmas, Coruña, Valencia, Oviedo y Zaragoza durante dicho periodo de tres años, por un importe total de 7.235.137 euros.

Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a evaluar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro la Sociedad reducirá, en proporción a su valor contable, los activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierta posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementaría en 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 en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de valor en sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2015.

b) Arrendamientos

Se entiende por arrendamiento, a efectos de esta norma, cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentalización jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

Además de los financieros, se incluyen en esta partida los arrendamientos operativos.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2015 no mantenía ningún arrendamiento financiero ni lo ha mantenido durante el ejercicio.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado, en su caso, por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario

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

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

c) Instrumentos financieros

c.1 Activos financieros

Clasificación

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

Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Valoración inicial

Estos activos se han de registrar inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos comerciales y las fianzas constituidas se registran inicialmente a su valor nominal por entenderse admisible.

Valoración posterior

Los préstamos y otras partidas a cobrar se deben valorar por su coste amortizado. No obstante, las fianzas de arrendamiento constituidas a largo plazo figuran a valor nominal dada la indeterminación de su vencimiento y la admisibilidad de este criterio.

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

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

c.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios

por operaciones de tráfico de la empresa, o en operaciones de toma de efectivo a préstamo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, minorado por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. No obstante, las fianzas por arrendamiento recibidas a largo plazo figuran a valor nominal dada la indeterminación de su vencimiento.

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

c.3 Instrumentos de patrimonio

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

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

d) Impuesto sobre beneficios

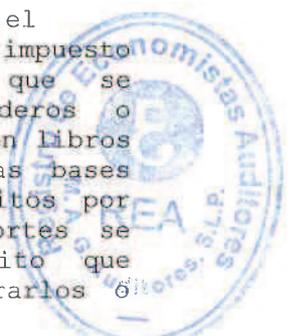
Según establece el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que opten por el régimen fiscal establecido en la misma se registrarán por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en aquélla.

La Sociedad acordó su opción por dicho régimen fiscal especial en junta general extraordinaria y universal de socios de fecha 21 de septiembre de 2015.

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



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

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

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

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 balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Por su parte, y como se señala en la nota 10 de esta Memoria, la Ley 11/2009 establece en su artículo 9 que las sociedades acogidas al régimen fiscal especial para Socimi tributan al tipo de gravamen del cero por ciento por este impuesto. Por contra, en caso de distribución de dividendos a socios cuya participación en el capital social sea igual o superior al 5 por ciento, cuando dichos dividendos resulten exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento en sede de dichos socios, la sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de tales dividendos distribuidos. Sin embargo este gravamen no será de aplicación en el caso de que las entidades que perciban tales dividendos sean no residentes con mismo objeto social y similar régimen de distribución obligatoria de dividendos que el establecido para las Socimi, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5 por ciento en el capital social y tributen por dichos dividendos al menos al tipo de gravamen del 10 por ciento.

e) Provisiones y contingencias

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se provisionan, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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



f) Ingresos y gastos

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

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

g) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza, en su caso, todas sus operaciones con entidades y personas vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente y si dichas operaciones se efectúan, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación abreviado en el ejercicio 2015 ha sido el siguiente:

A) ESTADO DE MOVIMIENTOS DEL INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL EJERCICIO ACTUAL.

Inversiones inmobiliarias	
Coste:	
Saldo inicial.....	27.885.349,07
Terrenos.....	13.998.280,68
Construcciones.....	13.887.068,39
Entradas	-
Salidas	-
Saldo final.	27.885.349,07
Terrenos.....	13.998.280,68
Construcciones.....	13.887.068,39
Amortización acumulada:	
Saldo inicial.....	(5.446.782,59)
Adiciones o dotaciones.....	(643.446,36)
Retiros o reversiones.....	-
Saldo final.....	(6.090.228,95)

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 de situación adjunto son las siguientes: locales comerciales situados en la Calle Juan de Austria nº 20 de Valencia; calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña; calle Jose Mesa y López nº 16 de las Palmas de Gran Canaria; Avda. de Andalucía nº 20 de Málaga; Paseo de Zorrilla nº 20 y 26 de Valladolid; calle 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 las inversiones dichas son locales comerciales.

El local situado en la Plaza de Aragón nº 8 de Zaragoza, está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 17 de diciembre de 2.009 y vencimiento en 2.019.

El local situado en la calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña, está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 11 de mayo de 2.012 y vencimiento en 2.022.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad en el ejercicio 2015 se detallan del siguiente modo:

Ingresos por arrendamiento	2.658.229,32 euros
Ingresos por repercusión de gastos	156.889,80 euros

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 2015 es adecuada.

No existe ningún elemento totalmente amortizado al cierre del ejercicio.

Los Administradores consideran que las valoraciones de mercado de todos los locales de la sociedad superan holgadamente las valoraciones contables de los mismos, tanto por comparación con activos comparables, como utilizando tasas razonables de actualización de rentas comprometidas.

6. ARRENDAMIENTOS

Actuando como arrendadora.-

En su posición de arrendadora y de acuerdo con los contratos de arrendamientos suscritos la Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2015 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:

Arrendamientos operativos - Cuotas mínimas

Menos de un año	2.681.833,32
Entre uno y cinco años	
Más de cinco años	
Total	2.681.833,32



Los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2015 corresponden a los locales comerciales de los que la Sociedad es propietaria (véase Nota 5) en el territorio nacional. Estos contratos establecen periodos largos de duración pero con posibles desistimientos anuales, de manera que se han tenido únicamente en cuenta los periodos ciertos de duración.

Actuando como subarrendataria.-

El importe de las cuotas de subarrendamiento operativo reconocidas respectivamente como gasto en el ejercicio 2015 ha sido de 6.720,00.

En su posición de subarrendataria, la Sociedad tiene contratado con su arrendador al 31 de diciembre de 2015 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:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas:

Menos de un año	6.160,00
Entre uno y cinco años	5.600,00
Más de cinco años	
Total	11.760,00

El contrato de subarrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2015 corresponde a la oficina situada en la calle Serrano, número 6, de Madrid.

7. **ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO Y CORTO PLAZO.**

El movimiento habido durante el ejercicio 2015 en las diferentes cuentas integrantes de las "Inversiones financieras" del activo del Balance, y de sus correspondientes deterioros ha sido el siguiente:

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Otros
	<u>2015 - oct-dic14</u>	<u>2015 - oct-dic14</u>	<u>2015 - oct-dic14</u>
CATEGORIAS			
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Inversiones mantenidas hasta vencimiento			
Préstamos y partidas a cobrar		292.069,80-	292.069,80
Activos disponibles para la venta			
Totales		292.069,80-	292.069,80

La sociedad mantiene Fianzas constituidas a largo plazo por el alquiler de determinados inmuebles, distinguiendo entre las



depositadas a arrendadores, por importe de 1.000 euros, y las depositadas en los Institutos de la vivienda de las diferentes Comunidades Autónomas por importe de 291.069,80 euros.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

CLASES

	Valores		Otros
	Instrumentos de patrimonio	representativos de deuda	
	<u>2015 - oct-dic14</u>	<u>2015 - oct-dic14</u>	<u>2015 - oct-dic14</u>
CATEGORIAS			
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Inversiones mantenidas hasta vencimiento			
Préstamos y partidas a cobrar		1.206.410,36	1.266.471,75
Activos disponibles para la venta			
Totales		1.206.410,36	1.266.471,75

La sociedad posee un crédito con deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 1.955,00 euros; con la Hacienda Pública por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2015 por 211.021,06 euros. Además, el efectivo en bancos de la sociedad al cierre del ejercicio 2015 es de 993.434,30 euros.

Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

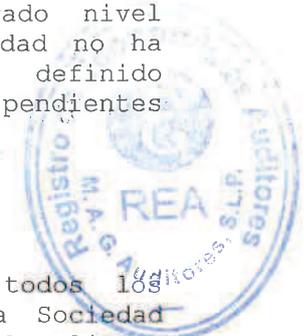
La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en su Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. En relación a los saldos a cobrar, la Sociedad no ha establecido políticas de aseguramiento, si bien ha definido procedimientos internos de seguimiento de saldos vencidos pendientes de cobro destinados a minimizar este riesgo.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 9.



Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener efectos adversos en los resultados financieros y en los flujos de caja.

8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital suscrito

A 31 de diciembre de 2015 el capital social asciende a 10.464.095,00 euros y está dividido en 2.092.819 acciones nominativas de 5 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.092.819, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

En Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 21 de septiembre de 2015 se acordó por unanimidad la ampliación del capital social de Inmofam 99, S.L. con cargo a reservas de libre disposición. El capital social, de 2.569.095,00 euros, se amplió en 7.895.000,00 euros hasta la cifra de 10.464.095,00 euros, manteniéndose en 5 euros el valor nominal de cada participación. La correspondiente distribución de 1.579.000 nuevas participaciones sociales emitidas se realizó en proporción a las que cada socio ya tenía. Con posterioridad, en la misma Junta de Socios, éstos acordaron por unanimidad la transformación de Inmofam 99, S.L. en Inmofam 99, S.A. y con ello la adjudicación a cada socio de las acciones nominativas correspondientes en proporción al valor nominal de las participaciones sociales que mantenían.

Todas las acciones gozan de idénticos derechos políticos y económicos.

Al cierre del ejercicio 2015 las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

b) Reserva legal

En la Junta General Extraordinaria de Socios de 21 de septiembre de 2015 y tras la aprobación de la ampliación del capital social con cargo a reservas de libre disposición mencionada en el apartado anterior, se acordó por unanimidad la dotación de reserva legal con cargo a la cuenta de reservas voluntarias, por importe de 1.579.000,00 euros, con el fin de que la misma alcanzase el porcentaje del 20% del nuevo capital social.

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal alcanza el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

c) Otras Reservas

En Junta General de Socios de 2 de febrero de 2015 se acordó por unanimidad la distribución del beneficio de la Sociedad de los ejercicios cerrados en fechas 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2014 por importes respectivos de 1.321.211,41 € y



320.597,22 euros a reservas voluntarias, alcanzando así éstas un importe de 11.393.208,10 euros.

En la Junta General Extraordinaria de 21 de septiembre de 2015 los Socios acordaron por unanimidad y como primera acuerdo del día un reparto de dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por importe de 1.913.975,78 euros.

Tras los acuerdos citados en los dos párrafos anteriores y los mencionados en los apartados precedentes de capital social y reserva legal, las reservas voluntarias de la sociedad al cierre del ejercicio 2015 alcanzan un importe de 5.232,32 euros.

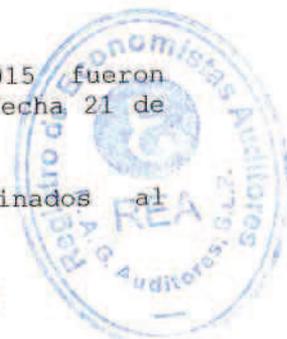
Por otra parte, al cierre del ejercicio 2015 la sociedad mantiene desde el ejercicio 2008 un saldo deudor de 11.515,27 euros en una partida de reservas por ajustes derivados de la transición el Plan General Contable de 2007.

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se detalla la información siguiente:

- a) Las reservas a 31 de diciembre de 2014, procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido a dicha Ley ascienden a 13.625.272,20 euros.
- b) Dado que el ejercicio 2015 es el primer ejercicio de aplicación del régimen fiscal establecido en la citada Ley, no existen reservas procedentes de ejercicios en los que el régimen fiscal establecido en dicha Ley haya sido aplicado.
- c) No han existido en el ejercicio dividendos distribuidos con cargo a beneficios de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal de dicha Ley.
- d) Durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha distribuido dividendos a sus socios con cargo a reservas de libre disposición por importe de 1.913.975,78 euros correspondientes a beneficios de ejercicios anteriores y gravados en el impuesto sobre sociedades al tipo de gravamen general correspondiente al régimen de empresas de reducida dimensión.
- e) Los dividendos distribuidos durante el ejercicio 2015 fueron aprobados en Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 21 de septiembre de 2015.
- f) La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento es la siguiente desglosada por locales:

Dirección inmuebles	Fechas compras	Porcentajes adquiridos
Pº de Zorrilla nº20	15/11/1999	61,15
(Valladolid)	13/10/2009	38,85
Finca 15983		
Pº de Zorrilla nº26	15/11/1999	62,00



(Valladolid) Fincas 17990 y 17992	06/11/2009	38,00
Plza. Valparaíso s/n (Zaragoza) Fincas 1839 y 1840	15/11/1999 10/12/2007	53,67 46,33
c/ Juan de Austria nº4 (Valencia) Fincas 6610 y 6611	15/11/1999 23/11/2010 25/11/2010 16/12/2011 20/07/2011 24/10/2012	53,332 12,29160 26,40625 5,625 1,8749997 0,46875
c/ Uría nº 52 (Oviedo)	15/11/1999 20/12/2010	70,60 29,40
c/Mesa y López s/n (Las Palmas)	15/11/1999 06/11/2009 14/12/2009 16/12/2009 16/12/2011 01/03/2011 20/07/2011 17/04/2012	55,33 2,25 2,6666 19,70 9,00 0,75 0,333 10,00
c/ Juan Flórez nº 44 (A Coruña) Finca 47326	15/11/1999 06/11/2009 14/12/2009 16/12/2009 01/03/2011 20/07/2011 16/12/2011	70,00 3,75 4,44 5,00 1,25 0,56 15,00
c/Raimundo Fernández Villaverde nº 43-45 (Madrid) Finca 71163	10/12/2004	100,00
Avda. Andalucía nº20 (Málaga) Fincas 7784/A; 8970;8972 8974; 8976.	15/11/1999 20/07/2011 12/12/2011 16/12/2011 22/12/2011 23/01/2012	72,86 2,1428 15,8928 6,4286 2,1428 0,5357

- g) Todas las inversiones inmobiliarias con que cuenta la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 computan a los efectos de lo establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.



h) No existen reservas procedentes de ejercicios en los que el régimen fiscal establecido en dicha Ley haya sido aplicado.

9. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y A CORTO PLAZO

El detalle de los Pasivos financieros a 31 de diciembre de 2.015 es el siguiente:

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros
	<u>2015 - oct-dic14</u>	<u>2015 - oct-dic14</u>	<u>2015 - oct-dic14</u>
CATEGORIAS			
Débitos y partidas a pagar	4.716.000,00- 5.320.000,00		412.568,64-412.568,64
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Otros			
Totales	4.716.000,00 -5.320.000,00		412.568,64-412.568,64

En el epígrafe deudas a largo plazo con entidades de crédito se incluye el saldo a largo plazo de dos créditos concedidos por la entidad Banca March:

Uno, de límite inicial de 2.480.000 euros, con una garantía hipotecaria sobre un local en Zaragoza, Plaza del Paraíso s/n, de 17 de diciembre de 2.009, cuyo vencimiento se prevé para el 17 de diciembre de 2.019, siendo el saldo total dispuesto a 31 de diciembre de 2.015 de 1.725.000 euros. La póliza de crédito prevé una devolución anual de 124.000,00 euros durante los 9 primeros años, y el resto, es decir, 1.364.000,00 euros al vencimiento. Por este motivo, en el balance de situación adjunto figura como deuda a corto plazo por este crédito un importe de 124.000 euros, importe de obligada amortización en el ejercicio 2016, figurando el resto de la deuda existente a 31 de diciembre de 2015, por un importe de 1.601.000 euros, como deuda a largo plazo. En ejercicios anteriores la deuda total de la Sociedad por este crédito era clasificada como a largo plazo. Los intereses liquidados durante el ejercicio 2015 han ascendido a 31.135,38 euros, El tipo de interés aplicable y revisable en cada liquidación trimestral, consiste en la suma al Euribor a 3 meses de 1,65 puntos porcentuales.

El otro crédito, fue concedido el 11 de mayo de 2.012, 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 2.022, siendo el saldo total dispuesto a 31 de diciembre de 2.015 de 3.310.000,00 euros. La póliza de crédito prevé una devolución anual de 195.000,00 euros durante los 9 primeros años, y el resto, es decir, 2.145.000,00 euros al vencimiento. Por este motivo, en el balance de situación adjunto figura como deuda a corto plazo por este crédito un importe de 195.000 euros, importe de

obligada amortización en el ejercicio 2016, figurando el resto de la deuda existente a 31 de diciembre de 2015, por un importe de 3.115.000 euros, como deuda a largo plazo. En ejercicios anteriores la deuda total de la Sociedad por este crédito era clasificada como a largo plazo. Los intereses liquidados durante el ejercicio 2015 han ascendido a 125.427,39 euros, El tipo de interés aplicable y revisable anualmente, consiste en la suma al Euribor a 12 meses de 3,00 puntos porcentuales.

En el epígrafe otros pasivos financieros a largo plazo se incluyen las fianzas y depósitos recibidos por importe de 412.568,64 euros, con motivo de algunos de los contratos de arrendamiento que mantiene la sociedad.

El vencimiento de esta deuda al final del ejercicio dependerá del vencimiento de los contratos de arrendamiento, que en principio será, según el siguiente desglose:

Fianza con vencimiento en 2.017, por importe de 44.299,66 euros
 Fianzas con vencimiento en 2.026, por importe de 57.116,00 euros.
 Fianzas con vencimiento en 2.028, por importe de 87.500,00 euros.
 Fianzas con vencimiento en 2.029, por importe de 223.652,98 euros.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

CLASES

CLASES	Deudas con	Obligaciones y	Otros
	entidades de crédito	otros valores negociables	
CATEGORIAS	<u>2015 - oct-dic14</u>	<u>2015 - oct-dic14</u>	<u>2015 - oct-dic14</u>
Débitos y partidas a pagar	319.000,00 -		190.725,50 - 428.363,56
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Otros			
Totales	319.000,00 -		190.725,50 - 428.363,56

Este epígrafe contiene la deuda a corto plazo de la sociedad con Banca March por los dos créditos citados anteriormente por un importe total de 319.000,00 euros, así como con la Agencia Tributaria por importe total de 179.435,95 euros, de los cuales 842,53 euros corresponden a retenciones de IRPF por rendimientos de trabajo y de actividades profesionales, 36.935,41 euros por rendimientos de capital mobiliario y 141.658,01 euros por impuesto sobre el valor añadido. Asimismo se incluye la deuda con la Seguridad Social por importe de 879,25 euros. En último lugar el epígrafe recoge también los anticipos recibidos de clientes por 3.729,72 euros y deudas con acreedores por prestación de servicios por 6.680,58 euros.

La Sociedad no tiene ninguna otra deuda de las referidas en el artículo 260 quinto de la Ley de Sociedades de Capital, tal y como se desprende del Balance que acompaña a esta Memoria.



10. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico o contable obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio 2015 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Resultado contable del ejercicio 2015	
antes de Impuesto sobre Sociedades	1.733.106,09 euros
Gastos no deducibles	11.219,18 euros
Base imponible del ejercicio 2015	1.744.325,27 euros

Los gastos no deducibles, por importe de 11.219,18 euros, corresponden al ajuste contable, realizado en el ejercicio 2015, al cálculo de la cuota íntegra del ejercicio octubre a diciembre de 2014. Dicho ajuste se realiza en aplicación de lo señalado por la Ley del Impuesto de Sociedades para empresas de reducida dimensión y con mantenimiento o creación de empleo, y que no fue aplicado en el cálculo del gasto por este impuesto del periodo anterior, según la cual, cuando el periodo impositivo sea inferior al año, el límite de 300.000 euros de base imponible para la aplicación del tipo reducido del 20% se reducirá en proporción al número de días del periodo impositivo en cuestión.

Diferimiento por reinversión.

En cumplimiento de lo exigido por la normativa vigente del Impuesto de Sociedades, y en referencia a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios obtenidos en el ejercicio comprendido entre el 1 de Octubre de 2.007 a 30 de Septiembre de 2.008 por la venta de determinada inversión inmobiliaria, a continuación se detallan los siguientes datos:

El importe de la desinversión, efectuada en noviembre de 2.007, ascendió a 7.528.551,75 euros, resultando un beneficio extraordinario de 6.641.073,90 euros que, tras la correspondiente corrección por el efecto de la renta monetaria, finalmente resultó a efectos fiscales por importe de 6.514.523,42 euros. Se reinvertieron en diciembre de 2.007 2.206.779,29 euros, lo que supuso una deducción por reinversión en la cuota del Impuesto de Sociedades de 2.007-08 de 276.884,16 euros, restando un importe de 5.321.772,46 euros de reinversión para completar la deducción total posible restante de hasta 667.721,74 euros más.

Durante el ejercicio 2.009-10 la Sociedad reinvertió en inversiones inmobiliarias en explotación un total de 3.286.950,17 euros, lo que supuso el derecho a una deducción por reinversión en cuota por importe de 412.412,99 euros. Dado que la cuota íntegra del ejercicio ascendió a un importe de 299.275,98 euros, restó una deducción generada en el mismo y pendiente de aplicar dentro de los 10 próximos ejercicios, plazo legalmente establecido, de 113.137,01 euros. Dicha deducción ha sido completamente aplicada en la liquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2.010-2.011.

El saldo de deducción que a 30 de septiembre de 2.010 quedó pendiente de generar en caso de reinversiones futuras ascendió a 255.308,75 euros para un total importe pendiente de reinversión de 2.034.822,29 euros. Durante el ejercicio 2.010-2.011 no se realizó reinversión

válida alguna para este fin, venciendo en dicho ejercicio 2.010-2.011 el plazo legal para realizar más reinversiones con derecho a deducción.

En el cálculo de la cuota íntegra del ejercicio 2015 ha sido aplicado el tipo de gravamen del cero por ciento de acuerdo con lo regulado por el artículo 9 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El esquema de la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2.015 es por tanto como sigue:

Base imponible	1.744.325,27 euros
Cuota íntegra	-
Pagos fraccionados y retenciones	211.021,06 euros
Importe a devolver	211.021,06 euros.

En relación a otros impuestos, la sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2015 los siguientes saldos acreedores con la Hacienda Pública: por retenciones de IRPF practicadas 37.777,94 euros; y por el impuesto sobre el valor añadido 141.658,01 euros.

De acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad tiene pendientes de inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios y para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos de consideración para la Sociedad como consecuencia de una inspección de los ejercicios pendientes.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y VINCULADAS

La Entidad ha mantenido durante el ejercicio un contrato de subarrendamiento distinto de vivienda sobre su oficina con la sociedad vinculada "Serrano 6, S.L" por importe anual de 6.720 euros del que se informa en la nota 6 de la memoria.

La Entidad no ha efectuado durante el ejercicio otras operaciones con partes vinculadas según se definen éstas en las normas de elaboración de las cuentas anuales, tercera parte (cuentas anuales) del plan general de contabilidad.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores de Inmofam 99 Socimi, S.A.

En relación con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se indica que al cierre del ejercicio 2015, los miembros del Consejo de Administración manifiestan no haber realizado durante el ejercicio 2.015 y hasta la fecha actual ninguna operación, ni con la propia Sociedad ni con partes vinculadas, ajena al tráfico ordinario de la sociedad, ni fuera de las condiciones de mercado.



Titular	Sociedad	Actividad	Participación	Funciones
JOAQUIN GARCÍA-QUIRÓS RODRÍGUEZ	SERRANO 6, S.L	Arrendamiento locales de negocio	16,66%	Presidente Consejero
GONZALO HINOJOSA FERNANDEZ-ANGULO	ELETRÉS, S.L	Arrendamiento inmuebles	95,48%	Administrador Solidario
GONZALO HINOJOSA FERNANDEZ-ANGULO	INVESTRES 98, S.L	Arrendamiento inmuebles	50%	Administrador Solidario
JUAN HINOJOSA VACAS	HU INVERSIONES, S.A	Arrendamiento inmuebles	65,67%	Consejero
JUAN HINOJOSA VACAS	JUPIISA TRES, S.A	Arrendamiento inmuebles	65,67%	Administrador único

12. GASTOS E INGRESOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad en el ejercicio 2015 es como sigue:

Ingresos por arrendamiento	2.658.229,32 euros
Ingresos por repercusión de gastos	156.889,80 euros
Total	2.815.119,12 euros

Por el ejercicio anterior, periodo octubre a diciembre de 2014, estos conceptos alcanzaron los siguientes importes: 655.205,43 euros por arrendamientos y 96.727,75 euros por repercusión de gastos.

Se hace constar que existe una concentración de la cifra de negocios en un único cliente. Ahora bien, en base a los contratos en vigor, el cobro sin dificultades de las cuotas de alquiler al final de cada mes, y las características del negocio de dicho cliente, no hacen pensar en la existencia de riesgos en el corto y medio plazo, y si los hubiera serían fácilmente solventables.

b) Gastos de personal

Los gastos de personal han ascendido durante el ejercicio 2015 a 37.077,30 euros, de los cuales 26.824,98 euros corresponden a Sueldos y Salarios y 10.252,32 euros a cargas sociales.

En el ejercicio anterior, periodo octubre a diciembre de 2014, los gastos de personal alcanzaron un importe de 10.219,12 euros, 7.781,05 euros en concepto de sueldos y 2.438,07 euros en concepto de Seguridad Social de la empresa.

La plantilla media durante el ejercicio 2015 y al 31 de diciembre de 2015 está formada por una mujer de categoría administrativo, sin haberse producido variaciones respecto al ejercicio anterior.



c)Gastos e ingresos financieros

Los gastos financieros del ejercicio 2015, por un importe total de 157.160,27 euros, responden básicamente a los intereses de los dos créditos concedidos por Banca March a la sociedad: por importe de 125.427,39 euros correspondientes al crédito con garantía hipotecaria del local en A Coruña y por importe de 31.135,38 euros por el crédito con garantía hipotecaria del local en Zaragoza. Los ingresos financieros del ejercicio corresponden a la rentabilidad obtenida en la cuenta corriente bancaria de la sociedad.

En el ejercicio 2014 los gastos financieros de la sociedad correspondieron también a intereses de créditos con garantía hipotecaria por un total de 41.480,71 euros.

13. INFORMACIÓN SOBRE APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES.

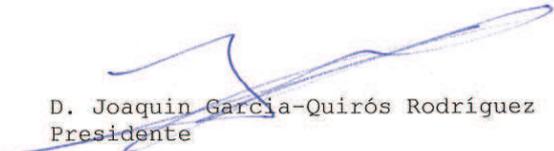
El plazo máximo legal de pago de 60 días establecido en la Ley 3/2004 por la que se establecían medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales, fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de junio, por la que pasó a establecerse un nuevo plazo máximo legal de 30 días, excepto acuerdo entre las partes, con plazo máximo de 60 días. Hace referencia a pagos a acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios.

En este contexto cabe señalar que el total de los pagos realizados por la sociedad durante el ejercicio a este tipo de proveedores se han realizado dentro del plazo legal máximo establecido.

14. OTRA INFORMACIÓN

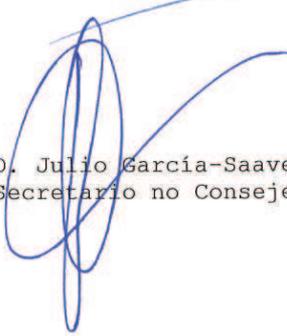
En el ejercicio 2015 ninguno de los miembros del órgano de Administración ha recibido préstamos, anticipos o remuneraciones de ningún tipo, ni existen planes de pensiones o seguros sobre ellos.

Las Cuentas Anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2015 de Inmofam 99 Socimi, S.A. han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad en su reunión del 15 de marzo de 2016 y se identifican por ir extendidas en 25 hojas de papel ordinario numeradas de la 1 a la 25, 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 García-Quirós Rodríguez
Presidente


D. Gonzalo Hinojosa Fernández-Angulo


D. Juan Hinojosa Vacas


D. Julio García-Saavedra Orejón
Secretario no Consejero



**ANEXO IV Cuentas Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio a
31 de diciembre de 2014**

INMOFAM 99 S.L.
CUENTAS ANUALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los partícipes de INMOFAM 99 S.L.

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales de INMOFAM 99 S.L. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOFAM 99 S.L. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la Memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de unas cuentas anuales libres de incorrecciones materiales, debidos a fraudes o errores.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debidos a fraudes o errores. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

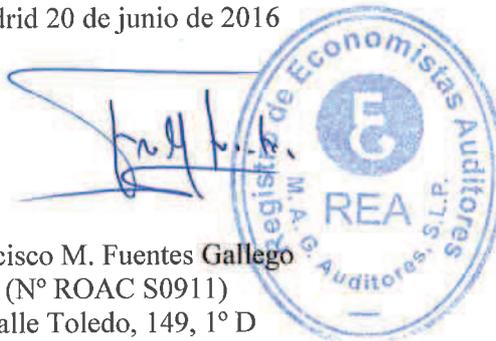
Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de INMOFAM 99 S.L. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría llamamos la atención sobre el contenido recogido en la nota 1 de la memoria adjunta, en la que se menciona la modificación del ejercicio social acordado por la Junta General de fecha 2 de febrero de 2015, por el que se cierran anticipadamente las cuentas comprendiendo el periodo 1 de octubre de 2014 al 31 de diciembre de 2014

Madrid 20 de junio de 2016



Francisco M. Fuentes Gallego
(Nº ROAC S0911)
Calle Toledo, 149, 1º D
28005 Madrid

Balance311214

BALANCE DE SITUACION

Empresa

0101

INMOFAM 99, S.L.

Fecha

28-01-15

Condiciones

PERIODO : 01-10-14 / 31-12-14; PERIODO N-1 : 01-10-13 / 30-09-14 EMPRESA

N-1 : 0007 - INMOFAM 99, S.L.

(Importes en Euros)

Sage SP ContaPlus

Página

1

A C T I V O

EJERCICIO 14

EJERCICIO 13

	EJERCICIO 14	EJERCICIO 13
A) ACTIVO NO CORRIENTE		
22.730.636,28	22.730.636,28	22.891.497,87
III. Inversiones inmobiliarias		
22.438.566,48	22.438.566,48	22.599.428,07
1. Terrenos		
13.998.280,68	13.998.280,68	13.998.280,68
220. Inversiones en terrenos y bienes naturales		
13.998.280,68	13.998.280,68	13.998.280,68
2. Construcciones		
8.440.285,80	8.440.285,80	8.601.147,39
221. Inversiones en construcciones		
13.887.068,39	13.887.068,39	13.887.068,39
282. Amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias		
-5.446.782,59	-5.446.782,59	-5.285.921,00
V. Inversiones financieras a largo plazo		
292.069,80	292.069,80	292.069,80
5. Otros activos financieros		
292.069,80	292.069,80	292.069,80
260. Fianzas constituidas a largo plazo		
292.069,80	292.069,80	292.069,80
B) ACTIVO CORRIENTE		
1.266.471,75	1.266.471,75	1.018.572,86
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
40.125,13	40.125,13	1.955,00
3. Deudores varios		
1.955,00	1.955,00	1.955,00
440. Deudores		
1.955,00	1.955,00	1.955,00
5. Activos por impuesto corriente		
38.170,13	38.170,13	0,00
470. Hacienda Pública, deudora por diversos conceptos		
38.170,13	38.170,13	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		
1.226.346,62	1.226.346,62	1.016.617,86
1. Tesorería		
1.226.346,62	1.226.346,62	1.016.617,86
572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		
1.226.346,62	1.226.346,62	1.016.617,86
TOTAL ACTIVO	23.997.108,03	23.910.070,73



Balance311214

BALANCE DE SITUACION

Empresa

0101

INMOFAM 99, S.L.

Fecha

28-01-15

Condiciones

PERIODO : 01-10-14 / 31-12-14; PERIODO N-1 : 01-10-13 / 30-09-14 EMPRESA

N-1 : 0007 - INMOFAM 99, S.L.

(Importes en Euros)

Sage SP ContaPlus

Página

2

PATRIMONIO NETO Y PASIVO
EJERCICIO 14 EJERCICIO 13

A) PATRIMONIO NETO		
	17.836.175,83	17.515.578,61
A-1) Fondos propios	17.836.175,83	17.515.578,61
I. Capital	2.569.095,00	2.569.095,00
1. Capital escriturado	2.569.095,00	2.569.095,00
100. Capital social	2.569.095,00	2.569.095,00
II. Prima de emisión	3.371.569,00	3.371.569,00
110. Prima de emisión o asunción	3.371.569,00	3.371.569,00
III. Reservas	10.253.703,20	10.253.703,20
1. Legal y estatutarias	513.819,00	513.819,00
112. Reserva legal	513.819,00	513.819,00
2. Otras reservas	9.739.884,20	9.739.884,20
113. Reservas voluntarias	9.751.399,47	9.751.399,47
116. Reserva Ajustes Transición PGC 2008	-11.515,27	-11.515,27
V. Resultados de ejercicios anteriores	1.321.211,41	0,00
1. Remanente	1.321.211,41	0,00
120. Remanente	1.321.211,41	0,00
VII. Resultado del ejercicio	320.597,22	1.321.211,41
129. Resultado del ejercicio	320.597,22	1.321.211,41
B) PASIVO NO CORRIENTE	5.732.568,64	6.002.005,26
II. Deudas a largo plazo	5.732.568,64	6.002.005,26
2. Deudas con entidades de crédito	5.320.000,00	5.589.436,62
170. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	5.320.000,00	5.589.436,62
5. Otros pasivos financieros	412.568,64	412.568,64
180. Fianzas recibidas a largo plazo		
		Página 2



412.568,64 Balance311214
412.568,64

C) PASIVO CORRIENTE

428.363,56	392.486,86
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
428.363,56	392.486,86
5. Pasivos por impuesto corriente	
404.785,09	391.607,61
475. Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	
404.785,09	391.607,61
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	
879,25	879,25
476. Organismos de la Seguridad Social, acreedores	
879,25	879,25
7. Anticipos de clientes	
22.699,22	0,00
438. Anticipos de clientes	
22.699,22	0,00

TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO
23.997.108,03 23.910.070,73

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



CUENTA DE PERDIDAS y GANANCIAS

Empresa

0101

INMOFAM 99, S.L.

Fecha

28-01-15

Condiciones

PERIODO : 01-10-14 / 31-12-14; PERIODO N-1 : 01-10-13 / 30-09-14

EMPRESA

N-1 : 0007 - INMOFAM 99, S.L.

Sage SP ContaPlus

Página

1

EJERCICIO 14 EJERCICIO 13

A) OPERACIONES CONTINUADAS

1. Importe neto de la cifra de negocios	751.933,18	2.765.001,43
b) Prestaciones de servicios	751.933,18	2.765.001,43
6. Gastos de personal	-10.219,12	-36.531,16
a) Sueldos, salarios y asimilados	-7.781,05	-27.021,01
b) Cargas sociales	-2.438,07	-9.510,15
7. Otros gastos de explotación	-131.911,32	-166.032,55
a) Servicios exteriores	-11.299,53	-32.396,03
b) Tributos	-120.611,79	-133.636,52
8. Amortización del inmovilizado	-160.861,59	-643.446,36
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)	448.941,15	1.918.991,36
12. Ingresos financieros	2,52	5.489,08
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	2,52	5.489,08
b2) En terceros	2,52	5.489,08
13. Gastos financieros	-41.480,71	-182.865,23
b) Por deudas con terceros	-41.480,71	-182.865,23
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)	-41.478,19	-177.376,15
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	407.462,96	1.741.615,21
17. Impuesto sobre beneficios	-86.865,74	-420.403,80
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 17)	320.597,22	1.321.211,41
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)	320.597,22	1.321.211,41



ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PNA1

NIF: 123456789	DENOMINACIÓN SOCIAL: _____ _____	Espacio destinado para las firmas de los administradores
--	--	--

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO <u>2011</u> (2)	EJERCICIO <u>2010</u> (3)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		59100	59100
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III+ IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X+ XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		59400	59400

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.1

NIF: 123456789

DENOMINACIÓN SOCIAL:

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	03
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO <u>2/15</u> (1)	511	2.500.000		231.500
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>1/15</u> (2)	514	2.500.000		231.500
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>1/15</u> (2)	511	2.500.000		231.500
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2/15</u> (3)	514	2.500.000		231.500
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2/15</u> (3)	525	2.500.000		231.500

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD

CONTINUA EN LA PAGINA PNA.22



(1) Ejercicio N-2
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán delatar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.2

NIF:

DENOMINACIÓN SOCIAL:

Espacio destinado para las firmas de los administradores

[Firma manuscrita]

VENIR DE LA INCORPORACIÓN

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA-2.3

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO	511	11.755.945,00		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO	514	11.755.945,00		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-2.101.311,00		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	2.101.311,00		
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	3.202.622,00		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	3.202.622,00		
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO	511	10.654.634,00		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO	514	10.654.634,00		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			1.200.000,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			1.200.000,00
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO	525	10.654.634,00		1.200.000,00

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD



(1) Ejercicio N-2
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán delatar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.3

NIF: 125 1111 30

DENOMINACIÓN SOCIAL:
XXXXXXXXXX S.L.P.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

VENE DE LA PAGINA PNA.2.2

CONTINUA EN LA PAGINA PNA.2.4

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDOS A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO <u>1775</u> (1)	511		<u>3.125.000,00</u>	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>1775</u> (2)	514		<u>3.125.000,00</u>	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		<u>4.000.000,00</u>	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		<u>-1.875.000,00</u>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		<u>-1.875.000,00</u>	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>1775</u> (2)	511		<u>1.250.000,00</u>	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2071</u> (3)	514		<u>1.250.000,00</u>	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		<u>500.000,00</u>	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		<u>-1.500.000,00</u>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		<u>-1.500.000,00</u>	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2071</u> (3)	525		<u>3.125.000,00</u>	

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD



(1) Ejercicio N-2
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán delatar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.5

NIF:

DENOMINACIÓN SOCIAL:

Espacio destinado para las firmas de los administradores

VENE DE LA PAGINA PNA 2.4

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD

		TOTAL
		13
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO	511	12.312.512,70
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO	514	12.312.512,70
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	1.500.000,00
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-2.000.000,00
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	2.000.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO	511	11.812.512,70
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO	514	11.812.512,70
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	2.000.000,00
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO	525	13.812.512,70



(1) Ejercicio N-2
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán delatar la norma legal en la que se basan.

MEMORIA DE LA SOCIEDAD "INMOFAM 99, S.L.". EJERCICIO OCTUBRE 2014-DICIEMBRE 2.014.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

INMOFAM 99, S.L. fue constituida, el día 10 de junio de 1999, mediante Escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. José Villaescusa Sanz.

La Sociedad tiene por objeto la adquisición, enajenación, y explotación, incluso en arrendamiento, de fincas urbanas, edificios, viviendas y locales así como la promoción, fomento y participación en otras sociedades anónimas constituidas que se dediquen a las actividades anteriores o sean un medio instrumental para su cumplimiento.

La actividad de la sociedad es la realización de inversiones inmobiliarias, así como su explotación y administración.

El ejercicio social comienza el 1 de Enero y finaliza el día 31 de Diciembre de cada año según modificación acordada por la Junta General celebrada el día 2 de Febrero de 2.015. A consecuencia de ello, las presentes cuentas corresponden al ejercicio cerrado anticipadamente que comprende de 1 de octubre de 2.014 a 31 de diciembre de 2.014.

Según lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad puede formular balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria en modelo Abreviado, y no está obligada a formular informe de Gestión ni estado de flujos de efectivo.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a la información y cuestiones medioambientales.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

a) Imagen fiel

Los estados contables que formulan en euros los Administradores Solidarios de la Sociedad el día 2 de enero de 2.015 se han preparado a partir de sus registros contables y se presentan de acuerdo con la legislación vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y serán los propuestos por aquéllos a su aprobación por la Junta General de socios.

b) Principios Contables

Estas cuentas anuales abreviadas se han preparado teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.



c) Comparación de la Información

Los Estados contables del ejercicio cerrado anticipadamente comprendido entre 1 de octubre a 31 de diciembre 2.014 se presentan en unión de los del ejercicio 1 de octubre 2.013 a 30 de septiembre 2.014, presentados ambos en euros, y con la misma forma y estructura por lo que son perfectamente comparables.

d) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales recogidos en varias partidas, por lo que no se produce ninguna dificultad o impedimento para la adecuada interpretación de los estados contables.

e) Cambios en criterios contables.

No existen cambios en los criterios contables aplicados durante el ejercicio respecto a los del ejercicio anterior.

f) Corrección de errores.

No existen ajustes por corrección de errores realizadas durante el ejercicio.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

Los Administradores Solidarios propondrán a la Junta la siguiente aplicación de los resultados del ejercicio:

Base del Reparto

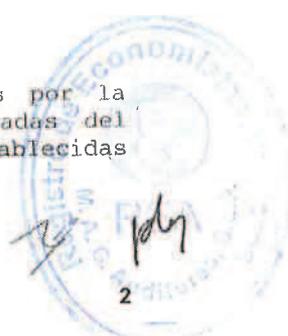
Pérdidas y Ganancias	320.597,22
Remanente	
Reservas Voluntarias	
Otras Reservas	
Total	320.597,22

Aplicación

A Reserva Legal	
A Reserva por Fondo de comercio	
A Reservas Especiales	
A Reservas Voluntarias	320.597,22
A dividendos a cuenta repartidos	
A compensar pérdidas de ejercicios anteriores	
A compensar con beneficios futuros	
Total	320.597,22

4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio octubre - diciembre 2014, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, son las siguientes:



a) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación abreviado adjunto 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.

Estos activos se valoran por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de los bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La amortización se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, estimando una vida útil de 50 años si bien atendiendo a su condición de bienes usados.

Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a evaluar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

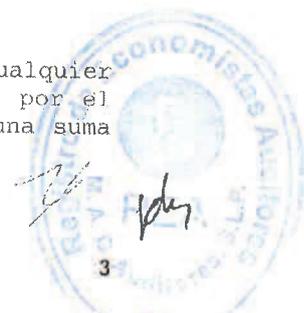
En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro la Sociedad reducirá, en proporción a su valor contable, los activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierta posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementaría en 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 en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de valor en sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2014.

b) Arrendamientos

Se entiende por arrendamiento, a efectos de esta norma, cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentalización jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma



única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

Además de los financieros, se incluyen en esta partida los arrendamientos operativos.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2014 no mantenía ningún arrendamiento financiero.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario

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

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

c) Instrumentos financieros

c.1 Activos financieros

Clasificación

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

1.1 Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

1.2 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Valoración inicial



Estos activos se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, otras partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado. No obstante, las fianzas de arrendamiento constituidas a largo plazo figuran a valor nominal dada la indeterminación de su vencimiento.

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

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

c.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o en operaciones de toma de efectivo a préstamo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, minorado por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. No obstante, las fianzas por arrendamiento recibidas a largo plazo figuran a valor nominal dada la indeterminación de su vencimiento.

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

c.3 Instrumentos de patrimonio

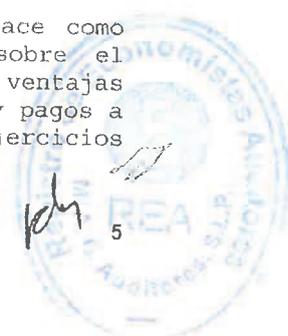
Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

d) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en Patrimonio neto. 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 balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

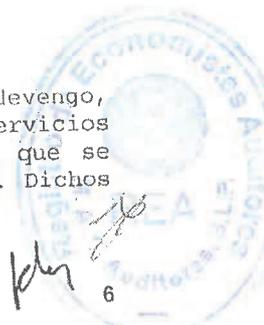
e) Provisiones y contingencias

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se provisionan, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

f) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos



ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

g) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con entidades y personas vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación abreviado en el ejercicio octubre a diciembre 2014 ha sido el siguiente:

A) ESTADO DE MOVIMIENTOS DEL INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL EJERCICIO ACTUAL.

Inversiones inmobiliarias

Coste:

Saldo inicial.....	27.885.349,07
Terrenos.....	13.998.280,68
Construcciones... ..	13.887.068,39

Entradas -

Salidas -

Saldo final.	27.885.349,07
Terrenos.....	13.998.280,68
Construcciones.....	13.887.068,39

Amortización acumulada:

Saldo inicial.....	(5.285.921,00)
Adiciones o dotaciones.....	(160.861,59)
Retiros o reversiones.....	-
Saldo final.....	(5.446.782,59)

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 de situación adjunto son las siguientes: locales comerciales situados en la Calle Juan de Austria nº 20 de Valencia; calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña; calle Jose Mesa y López nº 16 de las Palmas de Gran Canaria; Avda. de Andalucía nº 20 de Málaga; Paseo de Zorrilla nº 20 y 26 de Valladolid; calle Uria nº 52 en Oviedo; Pza. Aragón nº 8 de Zaragoza y en la calle Raimundo Fernández de Villaverde nº 43-45 de Madrid.



El uso de las inversiones dichas son locales comerciales.

El local situado en la Plaza de Aragón nº 8 de Zaragoza, está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 17 de diciembre de 2.009 y vencimiento en 2.019.

El local situado en la calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña, está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 11 de mayo de 2.012 y vencimiento en 2.022.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad en octubre a diciembre 2014 se detallan del siguiente modo:

Ingresos por arrendamiento 655.205,43 euros

Ingresos por repercusión de gastos 96.727,75 euros

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 2014 es adecuada.

No existe ningún elemento totalmente amortizado al cierre del ejercicio.

6. ARRENDAMIENTOS

Actuando como arrendadora.-

En su posición de arrendadora y de acuerdo con los contratos de arrendamientos suscritos la Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2014 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:

Arrendamientos operativos - Cuotas mínimas

Menos de un año 2.620.817,22
Entre uno y cinco años
Más de cinco años

Total 2.620.817,22

Los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio octubre a diciembre 2014 corresponden a los locales comerciales de los que la Sociedad es propietaria (véase Nota 5) en el territorio nacional. Estos contratos establecen periodos largos de duración pero con posibles desistimientos anuales, de manera que se han tenido únicamente en cuenta los periodos ciertos de duración.

Actuando como subarrendataria.-



El importe de las cuotas de subarrendamiento operativo reconocidas respectivamente como gasto en el ejercicio octubre a diciembre 2014 ha sido de 1.680,00 euros.

En su posición de subarrendataria, la Sociedad tiene contratado con su arrendador al 31 de diciembre de 2014 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:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas:

Menos de un año	6.160,00
Entre uno y cinco años	12.320,00
Más de cinco años	
Total	18.480,00

El contrato de subarrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio octubre a diciembre 2014 corresponde a la oficina situada en la calle Serrano, número 6, de Madrid.

7. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO Y CORTO PLAZO.

El movimiento habido durante el ejercicio octubre a diciembre 2014 en las diferentes cuentas integrantes de las "Inversiones financieras" del activo del Balance, y de sus correspondientes deterioros ha sido el siguiente:

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Otros
	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>
CATEGORIAS			
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Inv.mantenidas hasta vencimiento			
Prestamos y partidas a cobrar			292.069,80- 292.069,80
Activos disponibles para la venta			
Totales			292.069,80-292.069,80

La sociedad mantiene Fianzas constituidas a largo plazo por el alquiler de determinados inmuebles, distinguiendo entre las depositadas a arrendadores por importe de 1.000 euros y las depositadas en los Institutos de la vivienda de las diferentes Comunidades Autónomas por importe de 291.069,80 euros.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO



CLASES

	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Otros
	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>
CATEGORIAS			
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Inv.mantenidas hasta vencimiento			
Préstamos y partidas a cobrar		1.266.471,75-1.018.572,86	
Activos disponibles para la venta			
Totales		1.266.471,75-1.018.572,86	

La sociedad posee un crédito con deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 1.955,00 euros; con la Hacienda Pública, a cuenta del Impuesto de Sociedades 38.170,13 euros. Además, el efectivo en bancos de la sociedad al cierre del ejercicio octubre-diciembre 2014 es de 1.226.346,62 euros.

Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en su Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. En relación a los saldos a cobrar, la Sociedad no ha establecido políticas de aseguramiento, si bien ha definido procedimientos internos de seguimiento de saldos vencidos pendientes de cobro destinados a minimizar este riesgo. Adicionalmente, hay que indicar que no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 9.

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.



8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital suscrito

A 31 de diciembre de 2014 el capital social asciende a 2.569.095,00 euros, está formado por 513.819 participaciones nominativas de 5 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 513.819, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones gozan de idénticos derechos políticos y económicos.

Las participaciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

b) Reserva legal

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal alcanza el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

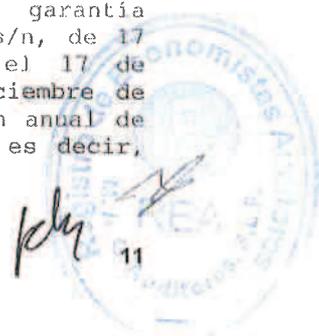
9. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y A CORTO PLAZO

El detalle de los Pasivos financieros a 31 de diciembre de 2.014 es el siguiente:

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros
	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>
CATEGORIAS			
Débitos y partidas a pagar	5.320.000,00- 5.589.436,62		412.568,64-412.568,64
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Otros			
Totales	5.320.000,00 -5.589.436,62		412.568,64-412.568,64

En el epígrafe acreedores a largo plazo, se incluyen dos créditos concedidos por la entidad Banca March:

Uno, de límite inicial de 2.480.000 euros, con una garantía hipotecaria sobre un local en Zaragoza, Plaza del Paraíso s/n, de 17 de diciembre de 2.009, cuyo vencimiento se prevé para el 17 de diciembre de 2.019, siendo el saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2.014 de 1.850.000,00 euros. El crédito prevé una devolución anual de 124.000,00 euros durante los 9 primeros años, y el resto, es decir,



1.364.000,00 euros al vencimiento. Los intereses devengados durante este ejercicio ascienden a 8.585,73 euros, a un tipo inicial de 2,40% anual con revisión trimestral. Este interés revisable consistirá en la suma al Euribor a 3 meses de 1,65 puntos porcentuales.

El otro, concedido el 11 de mayo de 2.012, 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 2.022, siendo el saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2.014 de 3.470.000,00 euros. El crédito prevé una devolución anual de 195.000,00 euros durante los 9 primeros años, y el resto, es decir, 2.145.000,00 euros al vencimiento. Los intereses devengados durante este ejercicio ascienden a 32.081,24 euros, a un tipo inicial de 4,75% anual con revisión anual. Este interés revisable consistirá en la suma al Euribor a doce meses de 3 puntos porcentuales.

Con fecha 31 de diciembre se amortiza en su totalidad un préstamo con garantía hipotecaria sobre el local situado en la calle Raimundo Fernández de Villaverde de Madrid en el que se subrogó la sociedad el 16 de diciembre de 2.002. Los intereses devengados durante este periodo de ejercicio ascendieron a 813,74 euros, a tipo variable Euribor a tres meses más 0,70 puntos.

En el epígrafe otros pasivos financieros a largo plazo se incluyen las fianzas y depósitos recibidos por importe de 412.568,64 euros, con motivo de algunos de los contratos de arrendamiento que mantiene la sociedad.

El vencimiento de esta deuda al final del ejercicio dependerá del vencimiento de los contratos de arrendamiento, que en principio será, según el siguiente desglose:

Fianza con vencimiento en 2.015, por importe de 44.299,66 euros
 Fianzas con vencimiento en 2.026, por importe de 57.116,00 euros.
 Fianzas con vencimiento en 2.028, por importe de 87.500,00 euros.
 Fianzas con vencimiento en 2.029, por importe de 223.652,98 euros.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

CLASES	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables	Otros
	oct-dic14 - 2013/14	oct-dic14 + 2013/14	oct-dic14 - 2013/14	
CATEGORIAS				
Débitos y partidas a pagar				428.363,56- 392.486,86
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias				
Otros				428.363,56- 392.486,86
Totales				

Este epígrafe contiene la deuda de la sociedad con la Agencia Tributaria por importe total de 404.785,09 euros, de los cuales 389,04 corresponden a retenciones de IRPF, 266.774,91 euros al Impuesto de Sociedades del ejercicio concluido el 30 de septiembre de 2014 y el



resto, es decir, 137.621,14 euros al IVA. Asimismo se recoge la deuda con la Seguridad Social por importe de 879,25 euros.

La Sociedad no tiene ninguna otra deuda de las referidas en el artículo 260 quinto de la Ley de Sociedades de Capital, tal y como se desprende del Balance que acompaña a esta Memoria.

10. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico o contable obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio octubre a diciembre 2014 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Resultado contable	
antes de Impuesto sobre Sociedades	407.462,96
Gastos no deducibles	
Base imponible del ejercicio	407.462,96

Diferimiento por reinversión.

En cumplimiento de lo exigido por la normativa vigente del Impuesto de Sociedades, y en referencia a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios obtenidos en el ejercicio comprendido entre el 1 de Octubre de 2.007 a 30 de Septiembre de 2.008 por la venta de determinada inversión inmobiliaria, a continuación se detallan los siguientes datos:

El importe de la desinversión, efectuada en noviembre de 2.007, ascendió a 7.528.551,75 euros, resultando un beneficio extraordinario de 6.641.073,90 euros que, tras la correspondiente corrección por el efecto de la renta monetaria, finalmente resultó a efectos fiscales por importe de 6.514.523,42 euros. Se reinvirtieron en diciembre de 2.007 2.206.779,29 euros, lo que supuso una deducción por reinversión en la cuota del Impuesto de Sociedades de 2.007-08 de 276.884,16 euros, restando un importe de 5.321.772,46 euros de reinversión para completar la deducción total posible restante de hasta 667.721,74 euros más.

Durante el ejercicio 2.009-10 la Sociedad reinvirtió en inversiones inmobiliarias en explotación un total de 3.286.950,17 euros, lo que supuso el derecho a una deducción por reinversión en cuota por importe de 412.412,99 euros. Dado que la cuota íntegra del ejercicio ascendió a un importe de 299.275,98 euros, restó una deducción generada en el mismo y pendiente de aplicar dentro de los 10 próximos ejercicios, plazo legalmente establecido, de 113.137,01 euros. Dicha deducción ha sido completamente aplicada en la liquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2.010-2.011.

El saldo de deducción que a 30 de septiembre de 2.010 quedó pendiente de generar en caso de reinversiones futuras ascendió a 255.308,75 euros para un total importe pendiente de reinversión de 2.034.822,29 euros. Durante el ejercicio 2.010-2.011 no se realizó reinversión válida alguna para este fin, venciendo en dicho ejercicio 2.010-2.011



el plazo legal para realizar más reinversiones con derecho a deducción.

En el cálculo de la cuota íntegra del ejercicio se ha considerado el tipo de gravamen establecido en el régimen establecido para empresas de reducida dimensión de la ley del impuesto de sociedades, considerando así mismo el tipo reducido por mantenimiento o creación de empleo.

El esquema de la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio octubre a diciembre 2.014 es por tanto como sigue:

Base imponible	407.462,96 euros
Cuota íntegra	86.865,74 euros
Pagos fraccionados y retenciones	(125.035,87)
Importe a devolver	

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y VINCULADAS

La Entidad ha mantenido, durante el ejercicio un contrato de subarrendamiento distinto de vivienda sobre su oficina con la sociedad vinculada "Serrano 6, S.L" por importe anual de 1.680 euros del que se informa en la nota 6 de la memoria.

La Entidad no ha efectuado durante el ejercicio otras operaciones con partes vinculadas según se definen éstas en las normas de elaboración de las cuentas anuales, tercera parte (cuentas anuales) del plan general de contabilidad.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores de Inmofam 99, S.L.

Al cierre del ejercicio octubre a diciembre 2014 los Administradores y las personas a ellos vinculadas, han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

Titular	Sociedad	Actividad	Participación	Funciones
JOAQUIN GARCÍA-QUIRÓS RODRIGUEZ	SERRANO 6, S.L	Arrendamiento locales de negocio	16,66%	Presidente Consejero
JOAQUÍN GARCIA-QUIRÓS RODRIGUEZ	AQUAMAGICA INVERSIONES S.A.	Arrendamiento locales de negocio	-	Consejero
JUAN HINOJOSA VACAS	HU INVERSIONES, S.A	Arrendamiento inmuebles	83,79%	Administrador único
JUAN HINOJOSA VACAS	JUPISA TRES, S.A	Arrendamiento inmuebles	50%	Administrador único



12. GASTOS E INGRESOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad en el ejercicio octubre a diciembre 2014 es como sigue:

Ingresos por arrendamiento	655.205,43 euros
Ingresos por repercusión de gastos	96.727,75 euros
Total	751.933,18 euros

b) Gastos de personal

Los gastos de personal han ascendido durante el ejercicio octubre a diciembre 2014 a 10.219,12 euros, de los cuales 7.781,05 euros corresponden a Sueldos y Salarios y 2.438,07 euros a Cargas sociales.

La plantilla media a 31 de diciembre de 2014 está formada por una mujer de categoría administrativo.

13. OTRA INFORMACIÓN

En el ejercicio comprendido entre 1 de octubre de 2.014 y 31 de Diciembre de 2.014, ninguno de los dos Administradores Solidarios ha recibido préstamos, anticipos o remuneraciones de ningún tipo, ni existen planes de pensiones o seguros sobre ellos.

Los Administradores Solidarios


Joaquín García-Quirós Rodríguez


D. Juan Hinojosa Vacas



**ANEXO V Cuentas Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio a
30 de septiembre de 2014**

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los partícipes de INMOFAM 99 S.L.

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales de INMOFAM 99 S.L. que comprenden el balance de situación al 30 de septiembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOFAM 99 S.L. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la Memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de unas cuentas anuales libres de incorrecciones materiales, debidos a fraudes o errores.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

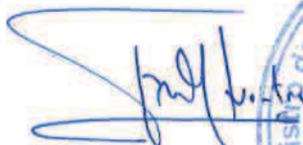
Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debidos a fraudes o errores. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de INMOFAM 99 S.L. a 30 de septiembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Madrid 20 de junio de 2016



Francisco M. Fuentes Gallego
(Nº ROAC S0911)
Calle Toledo, 149, 1º D
28005 Madrid



Balance300914

BALANCE DE SITUACION

Empresa
0007

INMOFAM 99, S.L.

Fecha

28-01-15

Condiciones

PERIODO : 01-10-13 / 30-09-14; PERIODO N-1 : 01-10-12 / 30-09-13

N-1 : 0093 - INMOFAM 99, S.L.

EMPRESA

(Importes en Euros)

Sage SP ContaPlus

Página

1

A C T I V O

EJERCICIO 13-14

EJERCICIO 12-13

A) ACTIVO NO CORRIENTE

	22.891.497,87	23.534.944,23
III. Inversiones inmobiliarias		
	22.599.428,07	23.242.874,43
1. Terrenos		
	13.998.280,68	13.998.280,68
220. Inversiones en terrenos y bienes naturales		
	13.998.280,68	13.998.280,68
2. Construcciones		
	8.601.147,39	9.244.593,75
221. Inversiones en construcciones		
	13.887.068,39	13.887.068,39
282. Amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias		
	-5.285.921,00	-4.642.474,64
V. Inversiones financieras a largo plazo		
	292.069,80	292.069,80
5. Otros activos financieros		
	292.069,80	292.069,80
260. Fianzas constituidas a largo plazo		
	292.069,80	292.069,80

B) ACTIVO CORRIENTE

	1.018.572,86	2.069.731,49
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
	1.955,00	1.955,00
3. Deudores varios		
	1.955,00	1.955,00
440. Deudores		
	1.955,00	1.955,00
V. Inversiones financieras a corto plazo		
	0,00	1.099.919,96
3. valores representativos de deuda		
	0,00	1.099.919,96
541. Valores representativos de deuda a corto plazo		
	0,00	1.099.919,96
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		
	1.016.617,86	967.856,53
1. Tesorería		
	1.016.617,86	967.856,53
572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		
	1.016.617,86	967.856,53

TOTAL ACTIVO

23.910.070,73

25.604.675,72



Balance300914

BALANCE DE SITUACION

Empresa
0007
INMOFAM 99, S.L.
Fecha
28-01-15

Condiciones
PERIODO : 01-10-13 / 30-09-14; PERIODO N-1 : 01-10-12 / 30-09-13 EMPRESA
N-1 : 0093 - INMOFAM 99, S.L. (Importes en Euros)
Sage SP ContaPlus
Página
2

PATRIMONIO NETO Y PASIVO
EJERCICIO 13-14 EJERCICIO 12-13

A) PATRIMONIO NETO	
17.515.578,61	18.398.650,71
A-1) Fondos propios	
17.515.578,61	18.398.650,71
I. Capital	
2.569.095,00	2.569.095,00
1. Capital escriturado	
2.569.095,00	2.569.095,00
100. Capital social	
2.569.095,00	2.569.095,00
II. Prima de emisión	
3.371.569,00	3.371.569,00
110. Prima de emisión o asunción	
3.371.569,00	3.371.569,00
III. Reservas	
10.253.703,20	11.355.986,55
1. Legal y estatutarias	
513.819,00	513.819,00
112. Reserva legal	
513.819,00	513.819,00
2. Otras reservas	
9.739.884,20	10.842.167,55
113. Reservas voluntarias	
9.751.399,47	10.853.682,82
116. Reserva Ajustes Transición PGC 2008	
-11.515,27	-11.515,27
VII. Resultado del ejercicio	
1.321.211,41	1.102.000,16
129. Resultado del ejercicio	
1.321.211,41	1.102.000,16
B) PASIVO NO CORRIENTE	
6.002.005,26	6.837.725,24
II. Deudas a largo plazo	
6.002.005,26	6.837.725,24
2. Deudas con entidades de crédito	
5.589.436,62	6.425.156,60
170. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	
5.589.436,62	6.425.156,60
5. Otros pasivos financieros	
412.568,64	412.568,64
180. Fianzas recibidas a largo plazo	
412.568,64	412.568,64
C) PASIVO CORRIENTE	
392.486,86	368.299,77
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
392.486,86	368.299,77
5. Pasivos por impuesto corriente	



	Balance	300914
	391.607,61	367.488,24
475. Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	391.607,61	367.488,24
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	879,25	811,53
476. Organismos de la Seguridad Social, acreedores	879,25	811,53

TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	23.910.070,73	25.604.675,72
--------------------------------	---------------	---------------

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



CUENTA DE PERDIDAS y GANANCIAS

Empresa

0007

INMOFAM 99, S.L.

Fecha

28-01-15

Condiciones

PERIODO : 01-10-13 / 30-09-14; PERIODO N-1 : 01-10-12 / 30-09-13

EMPRESA

N-1 : 0093 - INMOFAM 99, S.L.

Sage SP ContaPlus

Página

1

EJERCICIO 13-14 EJERCICIO 12-13

A) OPERACIONES CONTINUADAS

1. Importe neto de la cifra de negocios	2.765.001,43	2.548.760,89
b) Prestaciones de servicios	2.765.001,43	2.548.760,89
6. Gastos de personal	-36.531,16	-36.354,79
a) Sueldos, salarios y asimilados	-27.021,01	-26.368,97
b) Cargas sociales	-9.510,15	-9.985,82
7. Otros gastos de explotación	-166.032,55	-187.575,57
a) Servicios exteriores	-32.396,03	-59.525,10
b) Tributos	-133.636,52	-128.050,47
8. Amortización del inmovilizado	-643.446,36	-643.410,47
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)	1.918.991,36	1.681.420,06
12. Ingresos financieros	5.489,08	14.031,35
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	5.489,08	14.031,35
b2) En terceros	5.489,08	14.031,35
13. Gastos financieros	-182.865,23	-246.117,86
b) Por deudas con terceros	-182.865,23	-246.117,86
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)	-177.376,15	-232.086,51
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	1.741.615,21	1.449.333,55
17. Impuesto sobre beneficios	-420.403,80	-347.333,39
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 17)	1.321.211,41	1.102.000,16
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)	1.321.211,41	1.102.000,16



ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PNA1

NIF:	B82374430	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INMOFAM 99, S.L	
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		1.321.211,41	1.102.000,16
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		1.321.211,41	1.102.000,16

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.1

NIF:	B82374430	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INMOFAM 99, S.L		

		CAPITAL		
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	PRIMA DE EMISIÓN
		01	02	03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	2.569.095,00		3.371.569,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	2.569.095,00		3.371.569,00
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	2.569.095,00		3.371.569,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	2.569.095,00		3.371.569,00
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	2.569.095,00		3.371.569,00

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CONTINUAR EN LA PAGINA PNA2.2



(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.2

NIF:	B82374430	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INMOFAM 99, S.L		

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	10.443.040,14		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	10.443.040,14		
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	912.946,41		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	912.946,41		
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	11.355.986,55		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	11.355.986,55		
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-2.204.283,51		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	-2.204.283,51		
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	1.102.000,16		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	1.102.000,16		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	10.253.703,20		

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.3



(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.3

NIF:	B82374430	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INMOFAM 99, S.L	
	Espacio destinado para las firmas de los administradores	

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2011</u> (1)	511		912.946,41	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2011</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2011</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	514		912.946,41	
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515		1.102.000,16	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-912.946,41	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-912.946,41	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	511		1.102.000,16	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2012</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2012</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2013</u> (3)	514		1.102.000,16	
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515		1.321.211,41	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-1.102.000,16	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-1.102.000,16	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2013</u> (3)	525		1.321.211,41	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
 VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.4



(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.4

NIF:	B82374430	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INMOFAM 99, S.L		

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2011</u> (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2011</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2011</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2012</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2012</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2013</u> (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2013</u> (3)	525			

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
 VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTINUAR EN LA PÁGINA PNA2.5



(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.5

NIF:	B82374430
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INMOFAM 99, S.L.
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2011</u> (1)	511	17.296.650,55
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2011</u> (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2011</u> (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	514	17.296.650,55
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	1.102.000,16
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	511	18.398.650,71
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2012</u> (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2012</u> (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2013</u> (3)	514	18.398.650,71
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	1.321.211,41
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-2.204.283,51
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	-2.204.283,51
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2013</u> (3)	525	17.515.578,61

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
VIENE DE LA PÁGINA: PNA2.4



(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan

MEMORIA DE LA SOCIEDAD "INMOFAM 99, S.L.". EJERCICIO OCTUBRE 2014-
DICIEMBRE 2.014.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

INMOFAM 99, S.L. fue constituida, el día 10 de junio de 1999, mediante Escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. José Villaescusa Sanz.

La Sociedad tiene por objeto la adquisición, enajenación, y explotación, incluso en arrendamiento, de fincas urbanas, edificios, viviendas y locales así como la promoción, fomento y participación en otras sociedades anónimas constituidas que se dediquen a las actividades anteriores o sean un medio instrumental para su cumplimiento.

La actividad de la sociedad es la realización de inversiones inmobiliarias, así como su explotación y administración.

El ejercicio social comienza el 1 de Enero y finaliza el día 31 de Diciembre de cada año según modificación acordada por la Junta General celebrada el día 2 de Febrero de 2.015. A consecuencia de ello, las presentes cuentas corresponden al ejercicio cerrado anticipadamente que comprende de 1 de octubre de 2.014 a 31 de diciembre de 2.014.

Según lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad puede formular balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria en modelo Abreviado, y no está obligada a formular informe de Gestión ni estado de flujos de efectivo.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a la información y cuestiones medioambientales.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

a) Imagen fiel

Los estados contables que formulan en euros los Administradores Solidarios de la Sociedad el día 2 de enero de 2.015 se han preparado a partir de sus registros contables y se presentan de acuerdo con la legislación vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y serán los propuestos por aquéllos a su aprobación por la Junta General de socios.

b) Principios Contables

Estas cuentas anuales abreviadas se han preparado teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.



c) Comparación de la Información

Los Estados contables del ejercicio cerrado anticipadamente comprendido entre 1 de octubre a 31 de diciembre 2.014 se presentan en unión de los del ejercicio 1 de octubre 2.013 a 30 de septiembre 2.014, presentados ambos en euros, y con la misma forma y estructura por lo que son perfectamente comparables.

d) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales recogidos en varias partidas, por lo que no se produce ninguna dificultad o impedimento para la adecuada interpretación de los estados contables.

e) Cambios en criterios contables.

No existen cambios en los criterios contables aplicados durante el ejercicio respecto a los del ejercicio anterior.

f) Corrección de errores.

No existen ajustes por corrección de errores realizadas durante el ejercicio.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

Los Administradores Solidarios propondrán a la Junta la siguiente aplicación de los resultados del ejercicio:

Base del Reparto

Pérdidas y Ganancias	320.597,22
Remanente	
Reservas Voluntarias	
Otras Reservas	
Total	320.597,22

Aplicación

A Reserva Legal	
A Reserva por Fondo de comercio	
A Reservas Especiales	
A Reservas Voluntarias	320.597,22
A dividendos a cuenta repartidos	
A compensar pérdidas de ejercicios anteriores	
A compensar con beneficios futuros	
Total	320.597,22

4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio octubre - diciembre 2014, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, son las siguientes:



a) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación abreviado adjunto 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.

Estos activos se valoran por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de los bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La amortización se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, estimando una vida útil de 50 años si bien atendiendo a su condición de bienes usados.

Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a evaluar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro la Sociedad reducirá, en proporción a su valor contable, los activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierta posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementaría en 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 en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de valor en sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2014.

b) Arrendamientos

Se entiende por arrendamiento, a efectos de esta norma, cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentalización jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma



única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

Además de los financieros, se incluyen en esta partida los arrendamientos operativos.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2014 no mantenía ningún arrendamiento financiero.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario

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

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

c) Instrumentos financieros

c.1 Activos financieros

Clasificación

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

1.1 Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

1.2 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Valoración inicial



Estos activos se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, otras partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado. No obstante, las fianzas de arrendamiento constituidas a largo plazo figuran a valor nominal dada la indeterminación de su vencimiento.

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

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

c.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o en operaciones de toma de efectivo a préstamo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, minorado por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. No obstante, las fianzas por arrendamiento recibidas a largo plazo figuran a valor nominal dada la indeterminación de su vencimiento.

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

c.3 Instrumentos de patrimonio

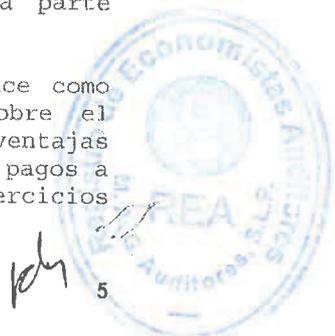
Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

d) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en Patrimonio neto. 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 balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

e) Provisiones y contingencias

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se provisionan, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

f) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos



ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

g) *Transacciones con vinculadas*

La Sociedad realiza todas sus operaciones con entidades y personas vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este epigrafe del balance de situación abreviado en el ejercicio octubre a diciembre 2014 ha sido el siguiente:

A) ESTADO DE MOVIMIENTOS DEL INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL EJERCICIO ACTUAL.

Inversiones inmobiliarias	
Coste:	
Saldo inicial.....	27.885.349,07
Terrenos.....	13.998.280,68
Construcciones...	13.887.068,39
Entradas	-
Salidas	-
Saldo final.....	27.885.349,07
Terrenos.....	13.998.280,68
Construcciones.....	13.887.068,39
Amortización acumulada:	
Saldo inicial.....	(5.285.921,00)
Adiciones o dotaciones.....	(160.861,59)
Retiros o reversiones.....	-
Saldo final.....	(5.446.782,59)

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 epigrafe del balance de situación adjunto son las siguientes: locales comerciales situados en la Calle Juan de Austria nº 20 de Valencia; calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña; calle José Mesa y López nº 16 de las Palmas de Gran Canaria; Avda. de Andalucía nº 20 de Málaga; Paseo de Zorrilla nº 20 y 26 de Valladolid; calle Uria nº 52 en Oviedo; Pza. Aragón nº 8 de Zaragoza y en la calle Raimundo Fernández de Villaverde nº 43-45 de Madrid.



El uso de las inversiones dichas son locales comerciales.

El local situado en la Plaza de Aragón nº 8 de Zaragoza, está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 17 de diciembre de 2.009 y vencimiento en 2.019.

El local situado en la calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña, está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 11 de mayo de 2.012 y vencimiento en 2.022.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad en octubre a diciembre 2014 se detallan del siguiente modo:

Ingresos por arrendamiento	655.205,43 euros
Ingresos por repercusión de gastos	96.727,75 euros

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 2014 es adecuada.

No existe ningún elemento totalmente amortizado al cierre del ejercicio.

6. ARRENDAMIENTOS

Actuando como arrendadora.-

En su posición de arrendadora y de acuerdo con los contratos de arrendamientos suscritos la Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2014 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:

Arrendamientos operativos - Cuotas mínimas

Menos de un año	2.620.817,22
Entre uno y cinco años	
Más de cinco años	
Total	2.620.817,22

Los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio octubre a diciembre 2014 corresponden a los locales comerciales de los que la Sociedad es propietaria (véase Nota 5) en el territorio nacional. Estos contratos establecen periodos largos de duración pero con posibles desistimientos anuales, de manera que se han tenido únicamente en cuenta los periodos ciertos de duración.

Actuando como subarrendataria.-



El importe de las cuotas de subarrendamiento operativo reconocidas respectivamente como gasto en el ejercicio octubre a diciembre 2014 ha sido de 1.680,00 euros.

En su posición de subarrendataria, la Sociedad tiene contratado con su arrendador al 31 de diciembre de 2014 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:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas:

Menos de un año	6.160,00
Entre uno y cinco años	12.320,00
Más de cinco años	
Total	18.480,00

El contrato de subarrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio octubre a diciembre 2014 corresponde a la oficina situada en la calle Serrano, número 6, de Madrid.

7. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO Y CORTO PLAZO.

El movimiento habido durante el ejercicio octubre a diciembre 2014 en las diferentes cuentas integrantes de las "Inversiones financieras" del activo del Balance, y de sus correspondientes deterioros ha sido el siguiente:

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	
		oct-dic14 - 2013/14	oct-dic14 - 2013/14
CATEGORIAS			Otros
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Inv.mantenidas hasta vencimiento			
Préstamos y partidas a cobrar			292.069,80- 292.069,80
Activos disponibles para la venta			
Totales			292.069,80-292.069,80

La sociedad mantiene Fianzas constituidas a largo plazo por el alquiler de determinados inmuebles, distinguiendo entre las depositadas a arrendadores por importe de 1.000 euros y las depositadas en los Institutos de la vivienda de las diferentes Comunidades Autónomas por importe de 291.069,80 euros.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO



CLASES

CATEGORIAS	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Otros
	oct-dic14 - 2013/14	oct-dic14 - 2013/14	oct-dic14 - 2013/14
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Inv.mantenido hasta vencimiento			
Préstamos y partidas a cobrar		1.266.471,75	1.018.572,86
Activos disponibles para la venta			
Totales		1.266.471,75	1.018.572,86

La sociedad posee un crédito con deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 1.955,00 euros; con la Hacienda Pública, a cuenta del impuesto de Sociedades 38.170,13 euros. Además, el efectivo en bancos de la sociedad al cierre del ejercicio octubre-diciembre 2014 es de 1.226.346,62 euros.

Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en su Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. En relación a los saldos a cobrar, la Sociedad no ha establecido políticas de aseguramiento, si bien ha definido procedimientos internos de seguimiento de saldos vencidos pendientes de cobro destinados a minimizar este riesgo. Adicionalmente, hay que indicar que no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 9.

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.



8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital suscrito

A 31 de diciembre de 2014 el capital social asciende a 2.569.095,00 euros, está formado por 513.819 participaciones nominativas de 5 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 513.819, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones gozan de idénticos derechos políticos y económicos.

Las participaciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

b) Reserva legal

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal alcanza el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

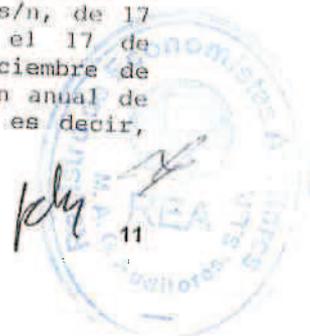
9. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y A CORTO PLAZO

El detalle de los Pasivos financieros a 31 de diciembre de 2.014 es el siguiente:

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros
	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>
CATEGORIAS			
Débitos y partidas a pagar	5.320.000,00- 5.589.436,62		412.568,64-412.568,64
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Otros			
Totales	5.320.000,00 -5.589.436,62		412.568,64-412.568,64

En el epigrafe acreedores a largo plazo, se incluyen dos créditos concedidos por la entidad Banca March:

Uno, de límite inicial de 2.480.000 euros, con una garantía hipotecaria sobre un local en Zaragoza, Plaza del Paraíso s/n, de 17 de diciembre de 2.009, cuyo vencimiento se prevé para el 17 de diciembre de 2.019, siendo el saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2.014 de 1.850.000,00 euros. El crédito prevé una devolución anual de 124.000,00 euros durante los 9 primeros años, y el resto, es decir,



1.364.000,00 euros al vencimiento. Los intereses devengados durante este ejercicio ascienden a 8.585,73 euros, a un tipo inicial de 2,40% anual con revisión trimestral. Este interés revisable consistirá en la suma al Euribor a 3 meses de 1,65 puntos porcentuales.

El otro, concedido el 11 de mayo de 2.012, 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 2.022, siendo el saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2.014 de 3.470.000,00 euros. El crédito prevé una devolución anual de 195.000,00 euros durante los 9 primeros años, y el resto, es decir, 2.145.000,00 euros al vencimiento. Los intereses devengados durante este ejercicio ascienden a 32.081,24 euros, a un tipo inicial de 4,75% anual con revisión anual. Este interés revisable consistirá en la suma al Euribor a doce meses de 3 puntos porcentuales.

Con fecha 31 de diciembre se amortiza en su totalidad un préstamo con garantía hipotecaria sobre el local situado en la calle Raimundo Fernández de Villaverde de Madrid en el que se subrogó la sociedad el 16 de diciembre de 2.002. Los intereses devengados durante este periodo de ejercicio ascendieron a 813,74 euros, a tipo variable Euribor a tres meses más 0,70 puntos.

En el epígrafe otros pasivos financieros a largo plazo se incluyen las fianzas y depósitos recibidos por importe de 412.568,64 euros, con motivo de algunos de los contratos de arrendamiento que mantiene la sociedad.

El vencimiento de esta deuda al final del ejercicio dependerá del vencimiento de los contratos de arrendamiento, que en principio será, según el siguiente desglose:

Fianza con vencimiento en 2.015, por importe de 44.299,66 euros
 Fianzas con vencimiento en 2.026, por importe de 57.116,00 euros.
 Fianzas con vencimiento en 2.028, por importe de 87.500,00 euros.
 Fianzas con vencimiento en 2.029, por importe de 223.652,98 euros.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

CLASES	Obligaciones y		Otros
	Deudas con entidades de crédito	otros valores negociables	
CATEGORIAS	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>	<u>oct-dic14 - 2013/14</u>
Débitos y partidas a pagar			428.363,56- 392.486,86
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Otros			428.363,56- 392.486,86
Totales			

Este epígrafe contiene la deuda de la sociedad con la Agencia Tributaria por importe total de 404.785,09 euros, de los cuales 389,04 corresponden a retenciones de IRPF, 266.774,91 euros al Impuesto de Sociedades del ejercicio concluido el 30 de septiembre de 2014 y el



resto, es decir, 137.621,14 euros al IVA. Asimismo se recoge la deuda con la Seguridad Social por importe de 879,25 euros.

La Sociedad no tiene ninguna otra deuda de las referidas en el artículo 260 quinto de la Ley de Sociedades de Capital, tal y como se desprende del Balance que acompaña a esta Memoria.

10. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico o contable obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio octubre a diciembre 2014 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Resultado contable	
antes de Impuesto sobre Sociedades	407.462,96
Gastos no deducibles	
Base imponible del ejercicio	407.462,96

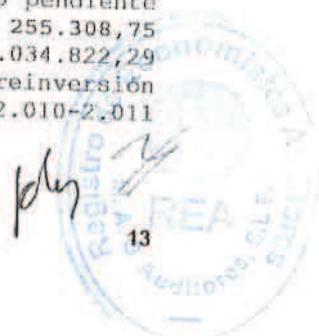
Diferimiento por reinversión.

En cumplimiento de lo exigido por la normativa vigente del Impuesto de Sociedades, y en referencia a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios obtenidos en el ejercicio comprendido entre el 1 de Octubre de 2.007 a 30 de Septiembre de 2.008 por la venta de determinada inversión inmobiliaria, a continuación se detallan los siguientes datos:

El importe de la desinversión, efectuada en noviembre de 2.007, ascendió a 7.528.551,75 euros, resultando un beneficio extraordinario de 6.641.073,90 euros que, tras la correspondiente corrección por el efecto de la renta monetaria, finalmente resultó a efectos fiscales por importe de 6.514.523,42 euros. Se reinvirtieron en diciembre de 2.007 2.206.779,29 euros, lo que supuso una deducción por reinversión en la cuota del Impuesto de Sociedades de 2.007-08 de 276.884,16 euros, restando un importe de 5.321.772,46 euros de reinversión para completar la deducción total posible restante de hasta 667.721,74 euros más.

Durante el ejercicio 2.009-10 la Sociedad reinvirtió en inversiones inmobiliarias en explotación un total de 3.286.950,17 euros, lo que supuso el derecho a una deducción por reinversión en cuota por importe de 412.412,99 euros. Dado que la cuota íntegra del ejercicio ascendió a un importe de 299.275,98 euros, restó una deducción generada en el mismo y pendiente de aplicar dentro de los 10 próximos ejercicios, plazo legalmente establecido, de 113.137,01 euros. Dicha deducción ha sido completamente aplicada en la liquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2.010-2.011.

El saldo de deducción que a 30 de septiembre de 2.010 quedó pendiente de generar en caso de reinversiones futuras ascendió a 255.308,75 euros para un total importe pendiente de reinversión de 2.034.822,29 euros. Durante el ejercicio 2.010-2.011 no se realizó reinversión válida alguna para este fin, venciendo en dicho ejercicio 2.010-2.011



el plazo legal para realizar más reinversiones con derecho a deducción.

En el cálculo de la cuota íntegra del ejercicio se ha considerado el tipo de gravamen establecido en el régimen establecido para empresas de reducida dimensión de la ley del impuesto de sociedades, considerando así mismo el tipo reducido por mantenimiento o creación de empleo.

El esquema de la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio octubre a diciembre 2.014 es por tanto como sigue:

Base imponible	407.462,96 euros
Cuota íntegra	86.865,74 euros
Pagos fraccionados y retenciones	(125.035,87)
Importe a devolver	

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y VINCULADAS

La Entidad ha mantenido durante el ejercicio un contrato de subarrendamiento distinto de vivienda sobre su oficina con la sociedad vinculada "Serrano 6, S.L" por importe anual de 1.680 euros del que se informa en la nota 6 de la memoria.

La Entidad no ha efectuado durante el ejercicio otras operaciones con partes vinculadas según se definen éstas en las normas de elaboración de las cuentas anuales, tercera parte (cuentas anuales) del plan general de contabilidad.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores de Inmofam 99, S.L.

Al cierre del ejercicio octubre a diciembre 2014 los Administradores y las personas a ellos vinculadas, han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

Titular	Sociedad	Actividad	Participación	Funciones
JOAQUÍN GARCÍA-QUIRÓS RODRÍGUEZ	SERRANO 6, S.L	Arrendamiento locales de negocio	16,66%	Presidente Consejero
JOAQUÍN GARCÍA-QUIRÓS RODRÍGUEZ	AQUAMÁGICA INVERSIONES S.A.	Arrendamiento locales de negocio	-	Consejero
JUAN HINOJOSA VACAS	HU INVERSIONES, S.A	Arrendamiento inmuebles	83,79%	Administrador único
JUAN HINOJOSA VACAS	JUPISA TRES, S.A	Arrendamiento inmuebles	50%	Administrador único



12. GASTOS E INGRESOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad en el ejercicio octubre a diciembre 2014 es como sigue:

Ingresos por arrendamiento	655.205,43 euros
Ingresos por repercusión de gastos	96.727,75 euros
Total	751.933,18 euros

b) Gastos de personal

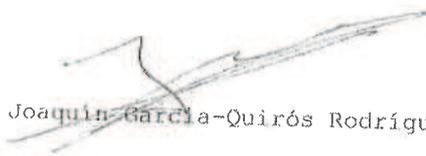
Los gastos de personal han ascendido durante el ejercicio octubre a diciembre 2014 a 10.219,12 euros, de los cuales 7.781,05 euros corresponden a Sueldos y Salarios y 2.438,07 euros a Cargas sociales.

La plantilla media a 31 de diciembre de 2014 está formada por una mujer de categoría administrativo.

13. OTRA INFORMACIÓN

En el ejercicio comprendido entre 1 de octubre de 2.014 y 31 de Diciembre de 2.014, ninguno de los dos Administradores Solidarios ha recibido préstamos, anticipos o remuneraciones de ningún tipo, ni existen planes de pensiones o seguros sobre ellos.

Los Administradores Solidarios


Joaquín García-Quirós Rodríguez


D. Juan Hinojosa Vacas



**ANEXO VI Cuentas Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio a
30 de septiembre de 2013**

INMOFAM 99, S.L.

CUENTAS ANUALES
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los socios de INMOFAM 99, S.L por encargo de los accionistas de INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales de INMOFAM 99, S.L. que comprenden el balance de situación al 30 de septiembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOFAM 99, S.L. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la Memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de unas cuentas anuales libres de incorrecciones materiales, debidos a fraudes o errores.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las anuales, debidos a fraudes o errores. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de INMOFAM 99, S.L. a 30 de septiembre de 2013 así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en los mismos.

Párrafo de énfasis

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría llamamos la atención sobre el contenido de la nota 9 de la memoria adjunta, en el que se menciona en su párrafo cuarto el saldo dispuesto por créditos con una entidad bancaria a 30 de septiembre de 2012 cuando debiera decir a 30 de septiembre de 2013. Por otra parte, el vencimiento a corto plazo de los préstamos y créditos de la Sociedad con entidades financieras, no traspasados del largo a corto plazo, alcanzan la cifra de 864.720,00 euros. El Fondo de Maniobra sigue siendo positivo de manera significativa aun teniendo en cuenta dicho traspaso no realizado.

Madrid 22 de septiembre de 2016



Francisco M. Fuentes Gallego
(Nº ROAC S0911)
Calle Toledo, 149, 1º D
28005 Madrid

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDA

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF:
 Forma jurídica: SA: SL:

Otras:

Denominación social:

Domicilio social:

Municipio: Provincia:

Código postal: Teléfono:

Perteneencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
Sociedad dominante directa:	<input type="text" value="01041"/> <input type="text"/>	<input type="text" value="01040"/> <input type="text"/>
Sociedad dominante última del grupo	<input type="text" value="01061"/> <input type="text"/>	<input type="text" value="01060"/> <input type="text"/>

ACTIVIDAD

Actividad principal: (1)

Código CNAE: (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2012 (2)	EJERCICIO 2011 (3)
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/> <input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="04001"/> <input type="text" value="1,00"/>
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="04002"/> <input type="text" value="0"/>

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

<input type="text" value="04010"/> <input type="text"/>	<input type="text"/>
---	----------------------

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2012 (2)		EJERCICIO 2011 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<input type="text" value="04120"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="04121"/> <input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="04120"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="04121"/> <input type="text" value="1"/>
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="04123"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="04122"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="04123"/> <input type="text" value="0"/>

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2012 (2)			EJERCICIO 2011 (3)		
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2.012"/>	<input type="text" value="10"/>	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2.011"/>	<input type="text" value="10"/>
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2.013"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2.012"/>	<input type="text" value="9"/>
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text" value="28"/>				

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

<input type="text" value="01903"/> <input type="text"/>

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros:	<input type="text" value="09001"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Miles de euros:	<input type="text" value="09002"/>	<input type="checkbox"/>
Millones de euros:	<input type="text" value="09003"/>	<input type="checkbox"/>

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28 4 2007).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:

a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio

b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce

c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.

(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando a l total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior)

n° de personas contratadas x n° medio de semanas trabajadas

52

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: B82374430 DENOMINACIÓN SOCIAL: INMOFAM 99, S.L	 Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1) Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 30px;">09001</td><td style="width: 30px; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>09002</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table> Miles: Millones:	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>							
09002	<input type="checkbox"/>							
09003	<input type="checkbox"/>							

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (2)	EJERCICIO 2011 (3)
ACTIVO		23.534.944,23	24.096.365,12
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		
I. Inmovilizado intangible	11100		
II. Inmovilizado material	11200	23.242.874,43	23.851.858,02
III. Inversiones inmobiliarias	11300		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	292.069,80	244.507,10
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	2.069.731,49	1.211.102,89
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	1.955,00	184.034,36
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390	1.955,00	184.034,36
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400		
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	1.099.919,96	599.180,03
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	967.856,53	427.888,50
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	25.604.675,72	25.307.468,01



(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF:	B82374430	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INMOFAM 99, S.L		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		18.398.650,71	17.296.650,55
A-1) Fondos propios	21000		18.398.650,71	17.296.650,55
I. Capital	21100		2.569.095,00	2.569.095,00
1. Capital escriturado	21110		2.569.095,00	2.569.095,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200		3.371.569,00	3.371.569,00
III. Reservas	21300		11.355.986,55	10.443.040,14
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		1.102.000,16	912.946,41
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		6.837.725,24	7.724.702,23
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200		6.837.725,24	7.724.702,23
1. Deudas con entidades de crédito	31220		6.425.156,60	7.312.133,59
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290		412.568,64	412.568,64
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			



NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales
 (2) Ejercicio anterior

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: B82374430	
DENOMINACIÓN SOCIAL: INMOFAM 99, S.L	
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
PATRIMONIO NETO Y PASIVO				
C) PASIVO CORRIENTE	32000		368.299,77	286.115,23
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300			
1. Deudas con entidades de crédito	32320			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390			
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		368.299,77	286.115,23
1. Proveedores	32580			
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			
2. Otros acreedores	32590		368.299,77	286.115,23
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		25.604.675,72	25.307.468,01



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: B82374430

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INMOFAM 99, S.L

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

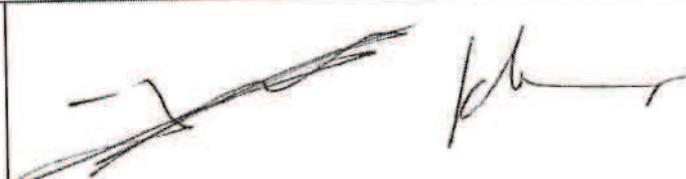
(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	2.548.760,89	2.352.205,26
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300		
4. Aprovisionamientos	40400		
5. Otros ingresos de explotación	40500		9.684,77
6. Gastos de personal	40600	-36.354,79	-33.612,01
7. Otros gastos de explotación	40700	-187.575,57	-261.731,43
8. Amortización del inmovilizado	40800	-643.410,47	-624.800,38
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900		
10. Excesos de provisiones	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado	41100		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200		
13. Otros resultados	41300		
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100	1.681.420,06	1.441.746,21
14. Ingresos financieros	41400	14.031,35	40,41
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430		
b) Otros ingresos financieros	41490	14.031,35	40,41
15. Gastos financieros	41500	-246.117,86	-244.390,39
16. Variación de valor razonable en Instrumentos financieros	41600		
17. Diferencias de cambio	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros	41800		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120		
c) Resto de ingresos y gastos	42130		
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200	-232.086,51	-244.349,98
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300	1.449.333,55	1.197.396,23
20. Impuestos sobre beneficios	41900	-347.333,39	-284.449,82
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500	1.102.000,16	912.946,41



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales
 (2) Ejercicio anterior.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PNA1

NIF:	B82374430	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INMOFAM 99, S.L	

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		1.102.000,16	912.946,41
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		1.102.000,16	912.946,41

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.1

NIF: B82374430

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INMOFAM 99, S.L

Espacio destinado para las firmas de los administradores



NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511	2.569.095,00		3.371.569,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514	2.569.095,00		3.371.569,00
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511	2.569.095,00		3.371.569,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514	2.569.095,00		3.371.569,00
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525	2.569.095,00		3.371.569,00

CONTINUAR EN LA PAGINA PNA2.2



(1) Ejercicio N-2
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1)
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.2

NIF:	B82374430	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INMOFAM 99, S.L		

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511	9.433.011,87		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514	9.433.011,87		
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	1.010.028,27		
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511	10.443.040,14		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514	10.443.040,14		
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	912.946,41		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525	11.355.986,55		

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
 VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINUAR EN LA PÁGINA PNA2.3



(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1)
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

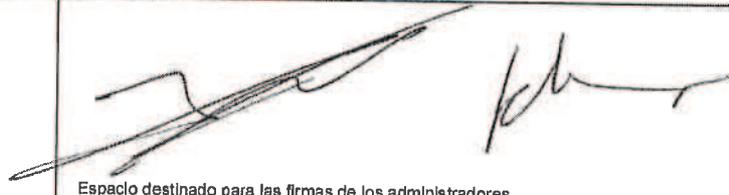
PNA2.3

NIF: B82374430

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INMOFAM 99, S.L

Espacio destinado para las firmas de los administradores



		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511		1.010.028,27	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514		1.010.028,27	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		912.946,41	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-1.010.028,27	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511		912.946,41	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514		912.946,41	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		1.102.000,16	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-912.946,41	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525		1.102.000,16	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
 VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINUAR EN LA PÁGINA PNA2.4



(1) Ejercicio N-2
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.4

NIF: B82374430	
DENOMINACIÓN SOCIAL: INMOFAM 99, S.L	
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2010</u> (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2010</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2010</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	514			
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2011</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2011</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (3)	514			
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2012</u> (3)	525			

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
 VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.5



(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1)
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.5

NIF: B82374430

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INMOFAM 99, S.L

Espacio destinado para las firmas de los administradores



NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
 VIENE DE LA PAGINA PNA2.4

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2010</u> (1)	511	16.383.704,14
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2010</u> (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2010</u> (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	514	16.383.704,14
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515	912.946,41
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	511	17.296.650,55
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2011</u> (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2011</u> (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (3)	514	17.296.650,55
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515	1.102.000,16
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2012</u> (3)	525	18.398.650,71



(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1)
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N)

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD INMOFAM 99, S.L		NIF B82374430
DOMICILIO SOCIAL C/SERRANO Nº6		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2012

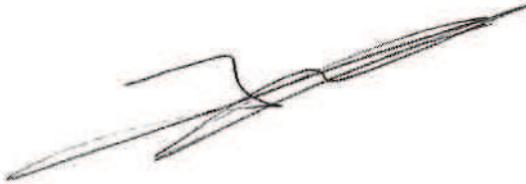
Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES



NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

MEMORIA DE LA SOCIEDAD "INMOFAM 99, S.L.". EJERCICIO OCTUBRE 2012-
SEPTIEMBRE 2.013.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

INMOFAM 99, S.L. fue constituida, el día 10 de junio de 1999, mediante Escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. José Villaescusa Sanz.

La Sociedad tiene por objeto la adquisición, enajenación, y explotación, incluso en arrendamiento, de fincas urbanas, edificios, viviendas y locales así como la promoción, fomento y participación en otras sociedades anónimas constituidas que se dediquen a las actividades anteriores o sean un medio instrumental para su cumplimiento.

La actividad de la sociedad es la realización de inversiones inmobiliarias, así como su explotación y administración.

El ejercicio social comienza el 1 de Octubre y finaliza el día 30 de Septiembre de cada año.

Según lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad puede formular balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria en modelo Abreviado, y no está obligada a formular informe de Gestión ni estado de flujos de efectivo.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a la información y cuestiones medioambientales.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

a) Imagen fiel

Los estados contables que formulan en euros los Administradores Solidarios de la Sociedad el día 27 de diciembre de 2.013 se han preparado a partir de sus registros contables y se presentan de acuerdo con la legislación vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y serán los propuestos por aquéllos a su aprobación por la Junta General de socios.

b) Principios Contables

Estas cuentas anuales abreviadas se han preparado teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.



c) Comparación de la Información

Los Estados contables del ejercicio 2.012-2.013 se presentan en unión de los del ejercicio 2.011-2.012, presentados ambos en euros, y con la misma forma y estructura por lo que son perfectamente comparables.

d) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales recogidos en varias partidas, por lo que no se produce ninguna dificultad o impedimento para la adecuada interpretación de los estados contables.

e) Cambios en criterios contables.

No existen cambios en los criterios contables aplicados durante el ejercicio respecto a los del ejercicio anterior.

f) Corrección de errores.

No existen ajustes por corrección de errores realizadas durante el ejercicio.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

Los Administradores Solidarios propondrán a la Junta la siguiente aplicación de los resultados del ejercicio:

Base del Reparto

Pérdidas y Ganancias	1.102.000,16
Remanente	
Reservas Voluntarias	
Otras Reservas	
Total	1.102.000,16

Aplicación

A Reserva Legal	
A Reserva por Fondo de comercio	
A Reservas Especiales	
A Reservas Voluntarias	1.102.000,16
A dividendos a cuenta repartidos	
A compensar pérdidas de ejercicios anteriores	
A compensar con beneficios futuros	
Total	1.102.000,16



4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio octubre 2012 - septiembre 2013, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, son las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación abreviado adjunto 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.

Estos activos se valoran por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de los bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La amortización se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, estimando una vida útil de 50 años si bien atendiendo a su condición de bienes usados.

Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a evaluar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro la Sociedad reducirá, en proporción a su valor contable, los activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierta posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementaría en 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 en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de valor en sus inversiones inmobiliarias a 30 de septiembre de 2013.

b) Arrendamientos

Se entiende por arrendamiento, a efectos de esta norma, cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentalización jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

Además de los financieros, se incluyen en esta partida los arrendamientos operativos.

La Sociedad a 30 de septiembre de 2013 no mantenía ningún arrendamiento financiero.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario

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

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

c) Instrumentos financieros

c.1 Activos financieros

Clasificación

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

1.1 Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

1.2 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.



[Handwritten signatures]

Valoración inicial

Estos activos se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, otras partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado. No obstante, las fianzas de arrendamiento constituidas a largo plazo figuran a valor nominal dada la indeterminación de su vencimiento.

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

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

c.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o en operaciones de toma de efectivo a préstamo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, minorado por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. No obstante, las fianzas por arrendamiento recibidas a largo plazo figuran a valor nominal dada la indeterminación de su vencimiento.

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

c.3 Instrumentos de patrimonio

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

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

d) Impuesto sobre beneficios

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



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
5

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

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

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

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

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 balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

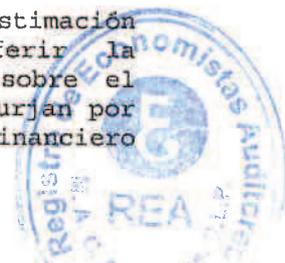
e) Provisiones y contingencias

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se provisionan, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

f) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo; es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios



que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

g) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con entidades y personas vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación abreviado en el ejercicio 2012-13 ha sido el siguiente:

A) ESTADO DE MOVIMIENTOS DEL INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL EJERCICIO ACTUAL.

Inversiones inmobiliarias

Coste:

Saldo inicial.....	27.850.922,19
Terrenos.....	13.984.775,44
Construcciones...	13.866.146,75

Entradas

Terrenos.....	13.505,24
Construcciones...	20.921,64

Salidas

Saldo final.	27.885.349,07
Terrenos.....	13.998.280,68
Construcciones.....	13.887.068,39

Amortización acumulada:

Saldo inicial.....	(3.999.064,17)
Adiciones o dotaciones.....	(643.410,47)
Retiros o reversiones.....	
Saldo final.....	(4.642.474,64)

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 de situación adjunto son las siguientes: locales comerciales situados en la Calle Juan de Austria n° 20 de Valencia; calle Juan Flórez n° 44 de A Coruña; calle Jose Mesa y López n° 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 las inversiones dichas son locales comerciales.

El local situado en la calle Raimundo Fernández de Villaverde en Madrid, está hipotecado en garantía de un préstamo del BBVA en el que se subrogó la sociedad el 16 de diciembre de 2.002 y con vencimiento en diciembre de 2.014.

El local situado en la Plaza de Aragón nº 8 de Zaragoza, está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 17 de diciembre de 2.009 y vencimiento en 2.019.

El local situado en la calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña, está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 11 de mayo de 2.012 y vencimiento en 2.022.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad en 2012-13 se detallan del siguiente modo:

Ingresos por arrendamiento	2.425.718,08 euros
Ingresos por repercusión de gastos	123.042,81 euros

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura de estos riesgos al 30 de septiembre de 2013 es adecuada.

No existe ningún elemento totalmente amortizado al cierre del ejercicio.

6. ARRENDAMIENTOS

Actuando como arrendadora.-

En su posición de arrendadora, la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios al 30 de septiembre de 2013 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:

Arrendamientos operativos - Cuotas mínimas

Menos de un año	2.648.424,00
Entre uno y cinco años	9.499.671,36
Más de cinco años	28.499.014,08
Total	40.647.109,44

Los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2012-13 corresponden a los locales comerciales de los que la Sociedad es propietaria (véase Nota 5) en el territorio nacional.



Actuando como subarrendataria.-

El importe de las cuotas de subarrendamiento operativo reconocidas respectivamente como gasto en el ejercicio 2012-13 ha sido de 6.640,95 euros.

En su posición de subarrendataria, la Sociedad tiene contratado con su arrendador al 30 de septiembre de 2013 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:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas:

Menos de un año	1.672,02
Entre uno y cinco años	
Más de cinco años	
Total	1.672,02

El contrato de subarrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2012-13 corresponde a la oficina situada en la calle Serrano, número 6, de Madrid.

7. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO Y CORTO PLAZO.

El movimiento habido durante el ejercicio 2012-13 en las diferentes cuentas integrantes de las "Inversiones financieras" del activo del Balance, y de sus correspondientes deterioros ha sido el siguiente:

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Otros
	<u>2013 - 2012</u>	<u>2013 - 2012</u>	<u>2013 - 2012</u>
CATEGORIAS			
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Inv.mantenidas hasta vencimiento			
Préstamos y partidas a cobrar		292.069,80	244.507,10
Activos disponibles para la venta			
Totales		292.069,80	244.507,10

La sociedad mantiene Fianzas constituidas a largo plazo por el alquiler de determinados inmuebles, distinguiendo entre las depositadas a arrendadores por importe de 1.000 euros y las depositadas en los Institutos de la vivienda de las diferentes Comunidades Autónomas por importe de 291.069,80 euros.



INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

CLASES

CATEGORIAS	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Otros
	<u>2013 - 2012</u>	<u>2013 - 2012</u>	<u>2013 - 2012</u>
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Inv.mantenidas hasta vencimiento		1.099.919,96- 599.180,03	
Préstamos y partidas a cobrar			969.811,53-611.922,86
Activos disponibles para la venta			
Totales		1.099.919,96- 599.180,03	969.811,53-611.922,86

La sociedad posee un crédito con deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 1.955,00 euros. Además, el efectivo en bancos de la sociedad al cierre del ejercicio 2.012-13 es de 967.856,53 euros.

A final de ejercicio se suscriben pagarés de la entidad Banca March por importe efectivo inicial de 1.099.919,96 euros e importe nominal de 1.101.000,00 euros, con vencimiento a 28 días y a un tipo de interés nominal de 1,28%.

Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

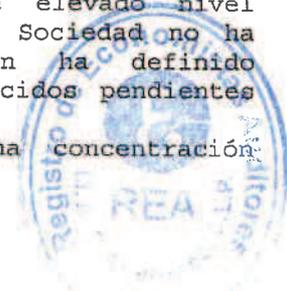
La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en su Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. En relación a los saldos a cobrar, la Sociedad no ha establecido políticas de aseguramiento, si bien ha definido procedimientos internos de seguimiento de saldos vencidos pendientes de cobro destinados a minimizar este riesgo. Adicionalmente, hay que indicar que no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad



Handwritten signatures and initials.

dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 9.
Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital suscrito

A 30 de septiembre de 2013 el capital social asciende a 2.569.095,00 euros, está formado por 513.819 participaciones nominativas de 5 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 513.819, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones gozan de idénticos derechos políticos y económicos.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

b) Reserva legal

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal alcanza el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

9. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y A CORTO PLAZO

El detalle de los Pasivos financieros a 30 de septiembre de 2.013 es el siguiente:

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros
	<u>2013-2012</u>	<u>2013 - 2012</u>	<u>2013</u> <u>2012</u>
CATEGORIAS			
Débitos y partidas a pagar	6.425.156,60 - 7.312.133,59		412.568,64-412.568,64
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Otros			
Totales	6.425.156,60 - 7.312.133,59		412.568,64-412.568,64



[Handwritten signature]

En el epígrafe acreedores a largo plazo, se incluye un préstamo con garantía hipotecaria sobre un local situado en la calle Raimundo Fernández de Villaverde de Madrid en el que se ha subrogado la sociedad desde el 16 de diciembre de 2.002 y con vencimiento en 2.014, habiéndose amortizado durante este ejercicio 2.012-13, 526.976,99 euros quedando por amortizar 685.156,60 euros a 30 de septiembre. Los intereses devengados durante este ejercicio ascienden a 34.024,45 euros, a tipo variable Euribor a tres meses más 0,70 puntos.

Asimismo están incluidos en este epígrafe el saldo acreedor de dos créditos concedidos por la entidad Banca March:

Uno, de límite inicial de 2.480.000 euros, con una garantía hipotecaria sobre un local en Zaragoza, Plaza del Paraíso s/n, de 17 de diciembre de 2.009, cuyo vencimiento se prevé para el 17 de diciembre de 2.019, siendo el saldo dispuesto a 30 de septiembre de 2.012 de 2.090.000,00 euros. El crédito prevé una devolución anual de 124.000,00 euros durante los 9 primeros años, y el resto, es decir, 1.364.000,00 euros al vencimiento. Los intereses devengados durante este ejercicio ascienden a 39.832,08 euros, a un tipo inicial de 2,40% anual con revisión trimestral. Este interés revisable consistirá en la suma al Euribor a 3 meses de 1,65 puntos porcentuales.

El otro, concedido el 11 de mayo de 2.012, 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 2.022, siendo el saldo dispuesto a 30 de septiembre de 2.012 de 3.650.000 euros. El crédito prevé una devolución anual de 195.000,00 euros durante los 9 primeros años, y el resto, es decir, 2.145.000,00 euros al vencimiento. Los intereses devengados durante este ejercicio ascienden a 172.261,33 euros, a un tipo inicial de 4,75% anual con revisión anual. Este interés revisable consistirá en la suma al Euribor a doce meses de 3 puntos porcentuales.

En el epígrafe otros pasivos financieros a largo plazo se incluyen las fianzas y depósitos recibidos por importe de 412.568,64 euros, con motivo de algunos de los contratos de arrendamiento que mantiene la sociedad.

El vencimiento de esta deuda al final del ejercicio dependerá del vencimiento de los contratos de arrendamiento, que en principio será, según el siguiente desglose:

Fianza con vencimiento en 2.013, por importe de 44.299,66 euros
Fianzas con vencimiento en 2.026, por importe de 57.116,00 euros.
Fianzas con vencimiento en 2.028, por importe de 87.500,00 euros.
Fianzas con vencimiento en 2.029, por importe de 223.652,98 euros.



INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

CLASES	Deudas con	Obligaciones y	Otros
	entidades de crédito	otros valores negociables	
	<u>2013 - 2012</u>	<u>2013 - 2012</u>	<u>2013 - 2012</u>
CATEGORIAS			
Débitos y partidas a pagar			368.299,77-286.115,23
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Otros			
Totales			368.299,77-286.115,23

Este epígrafe contiene la deuda de la sociedad con la Agencia Tributaria por importe total de 367.488,24 euros, de los cuales 214,80 corresponden a retenciones de IRPF, 251.304 euros al Impuesto de Sociedades y el resto, es decir, 115.969,44 euros al impuesto sobre el IVA. Asimismo se recoge la deuda con la Seguridad Social por importe de 811,53 euros.

La Sociedad no tiene ninguna otra deuda de las referidas en el artículo 260 quinto de la Ley de Sociedades de Capital, tal y como se desprende del Balance que acompaña a esta Memoria.

10. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico o contable obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio 2012-13 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Resultado contable antes de Impuesto sobre Sociedades	1.449.333,55
Gastos no deducibles	
Base imponible del ejercicio	1.449.333,55

Diferimiento por reinversión.

En cumplimiento de lo exigido por la normativa vigente del Impuesto de Sociedades, y en referencia a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios obtenidos en el ejercicio comprendido entre el 1 de Octubre de 2.007 a 30 de Septiembre de 2.008 por la venta de determinada inversión inmobiliaria, a continuación se detallan los siguientes datos:

El importe de la desinversión, efectuada en noviembre de 2.007, ascendió a 7.528.551,75 euros, resultando un beneficio extraordinario



Handwritten signatures and initials.

de 6.641.073,90 euros que, tras la correspondiente corrección por el efecto de la renta monetaria, finalmente resultó a efectos fiscales por importe de 6.514.523,42 euros. Se reinvirtieron en diciembre de 2.007 2.206.779,29 euros, lo que supuso una deducción por reinversión en la cuota del Impuesto de Sociedades de 2.007-08 de 276.884,16 euros, restando un importe de 5.321.772,46 euros de reinversión para completar la deducción total posible restante de hasta 667.721,74 euros más.

Durante el ejercicio 2.009-10 la Sociedad reinvirtió en inversiones inmobiliarias en explotación un total de 3.286.950,17 euros, lo que supuso el derecho a una deducción por reinversión en cuota por importe de 412.412,99 euros. Dado que la cuota íntegra del ejercicio ascendió a un importe de 299.275,98 euros, restó una deducción generada en el mismo y pendiente de aplicar dentro de los 10 próximos ejercicios, plazo legalmente establecido, de 113.137,01 euros. Dicha deducción ha sido completamente aplicada en la liquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2.010-2.011.

El saldo de deducción que a 30 de septiembre de 2.010 quedó pendiente de generar en caso de reinversiones futuras ascendió a 255.308,75 euros para un total importe pendiente de reinversión de 2.034.822,29 euros. Durante el ejercicio 2.010-2.011 no se realizó reinversión válida alguna para este fin, venciendo en dicho ejercicio 2.010-2.011 el plazo legal para realizar más reinversiones con derecho a deducción.

En el cálculo de la cuota íntegra del ejercicio se ha considerado el tipo de gravamen establecido en el régimen establecido para empresas de reducida dimensión de la ley del impuesto de sociedades, considerando así mismo el tipo reducido por mantenimiento o creación de empleo.

El esquema de la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2.012-2.013 es por tanto como sigue:

Base imponible	1.449.333,55
Cuota íntegra	347.333,39
Aplicación deducción por reinversión generada en ejercicio 2.009-2.011 y	
Pagos fraccionados y reten.	96.029,39
Importe a pagar	251.304,00

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y VINCULADAS

La Entidad ha mantenido durante el ejercicio un contrato de subarrendamiento distinto de vivienda sobre su oficina con la sociedad vinculada "Serrano 6, S.L" por importe anual de 6.640,95 euros del que se informa en la nota 6 de la memoria.

La Entidad no ha efectuado durante el ejercicio otras operaciones con partes vinculadas según se definen éstas en las normas de elaboración de las cuentas anuales, tercera parte (cuentas anuales) del plan general de contabilidad.



Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores de Inmofam 99, S.L.

Al cierre del ejercicio 2012-2013 los Administradores y las personas a ellos vinculadas, han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

Titular	Sociedad	Actividad	Participación	Funciones
JOAQUIN GARCÍA-QUIRÓS RODRÍGUEZ	SERRANO 6, S.L	Arrendamiento locales de negocio	16,66%	Presidente Consejero
JOAQUÍN GARCIA-QUIRÓS RODRÍGUEZ	AQUAMÁGICA INVERSIONES S.A.	Arrendamiento locales de negocio	-	Consejero
JUAN HINOJOSA VACAS	HU INVERSIONES, S.A	Arrendamiento inmuebles	83,79%	Administrador único
JUAN HINOJOSA VACAS	JUPISA TRES, S.A	Arrendamiento inmuebles	50%	Administrador único

12. GASTOS E INGRESOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad en el ejercicio 2012-13 es como sigue:

Ingresos por arrendamiento	2.625.718,08 euros
Ingresos por repercusión de gastos	123.042,81 euros
Bonificaciones por arrendamiento	-200.000,00 euros
Total	2.548.760,89 euros

b) Gastos de personal

Los gastos de personal han ascendido durante el ejercicio 2012-13 a 36.354,79 euros, de los cuales 26.368,97 euros corresponden a Sueldos y Salarios y 9.985,82 euros a Cargas sociales.

La plantilla media a 30 de septiembre de 2013 está formada por una mujer de categoría administrativo.

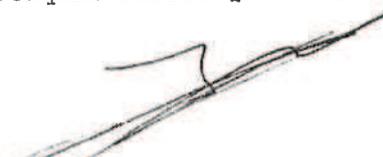
13. OTRA INFORMACIÓN

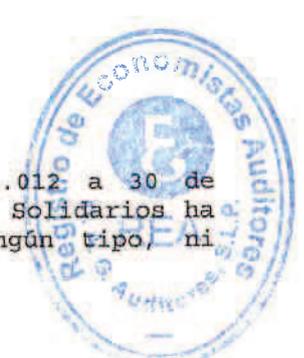
En el ejercicio comprendido entre 1 de octubre de 2.012 a 30 de Septiembre de 2.013, ninguno de los dos Administradores Solidarios ha recibido préstamos, anticipos o remuneraciones de ningún tipo, ni existen planes de pensiones o seguros sobre ellos.

Los Administradores Solidarios

Joaquín Garcia-Quirós Rodríguez

D. Juan Hinojosa Vacas





**ANEXO VII Informe de valoración independiente de los fondos propios de la
Compañía**



Informe de valoración Inmofam 99 Socimi, S.A.

Septiembre 2016

Fernando Beltrán

Socio

T +34 91 576 39 99

E fernando.beltran@es.gt.com

Jaime Díaz de Ranero

Consultor Senior

T +34 91 576 39 99

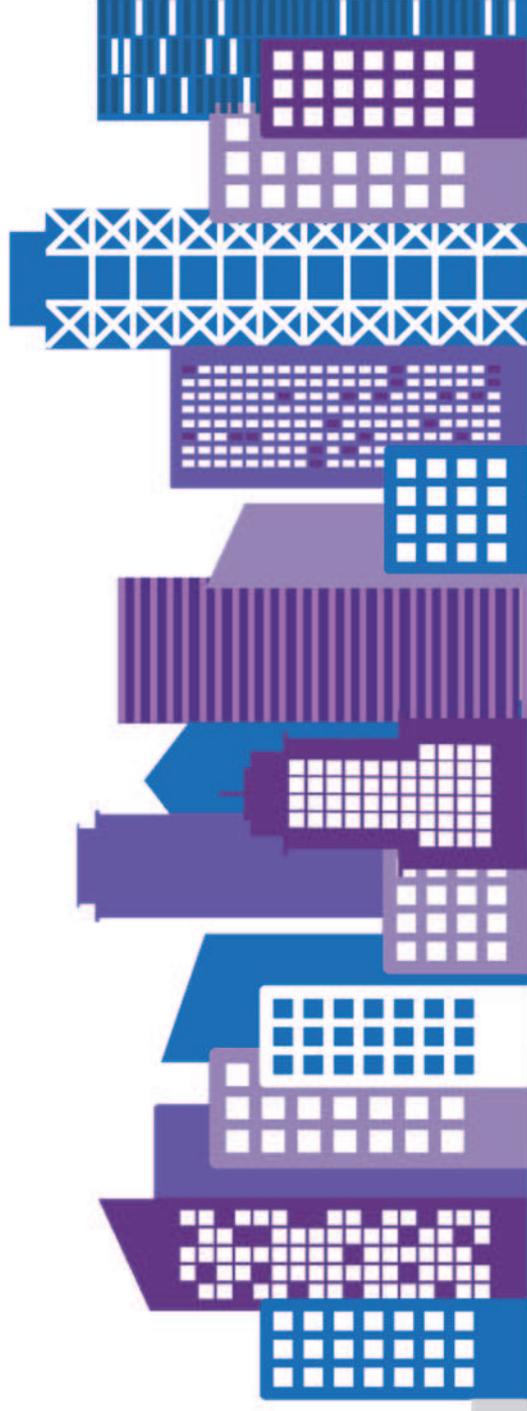
E Jaime.diaz@es.gt.com

Paloma Isidro

Consultor

T +34 91 576 39 99

E paloma.isidro@es.gt.com



Privado & Confidencial

Inmofam SOCIMI, S.A.

Calle Montalbán, 9
28014 Madrid

26 de septiembre de 2016

A la atención de la Dirección de Inmofam,

De acuerdo con los términos de referencia señalados en nuestra propuesta de servicios profesionales de fecha 4 de mayo de 2016 (en adelante, “la Propuesta”), adjuntamos para su consideración el presente informe correspondiente a la valoración independiente de Inmofam SOCIMI, S.L. (en adelante “Inmofam”, “la Compañía” o “la Sociedad”)

Nuestras conclusiones están incluidas en la Sección 4.2 Estimación de valor, pero queremos puntualizar que para un total entendimiento es necesario leer dicha Sección conjuntamente con el contenido del resto de las secciones del informe.

En la Introducción se define el alcance y limitaciones de nuestro trabajo. Este informe es confidencial y ha sido preparado para la dirección de la Compañía (en adelante “la Dirección”) y no debe ser copiado o referido, total o parcialmente, sin nuestro consentimiento previo por escrito. No aceptaremos ningún tipo de responsabilidad con respecto a cualquier otro potencial destinatario del informe u otras partes que puedan tener acceso total o parcial al mismo.

Grant Thornton Advisory, S.L.P.

José Abascal, 56
28003 Madrid
T +34 91 576 39 99
F +34 91 700 45 32
www.granthornton.es

Si hubiese algún asunto que requiriese mayor clarificación en relación a este informe, por favor contacte con Fernando Beltrán.

Atentamente,



Fernando Beltrán

Socio

Glosario

€'000	Miles de Euros
2016*	De enero a marzo de 2016
Cont.	Continuación
CP	Corto plazo
Cushman	Cushman & Wakefield, INC
DFC	Descuento de Flujos de Caja
EBITDA	Beneficio antes de intereses e impuestos y amortizaciones / (Earnings before int. and taxation and amortizations)
EPRA-NAV	European Platform of Regulatory Authorities Net Asset Value (Valor Neto Contable Unificado)
EV	Enterprise Value o Valor del Negocio
GT	Grant Thornton Advisory S.L.P.
INE	Instituto Nacional de Estadística
Innofam	Innofam 99 SOCIMI
KPI	Indicadores Clave de Desempeño (Key Performance Indicators)
LP	Largo plazo
m€	Miles de Euros
m²	Metros cuadrados
MAB	Mercado Alternativo Bursátil
PN	Patrimonio Neto
PNC	Patrimonio Neto Corregido
S.A.	Sociedad Anónima
S.L.	Sociedad Limitada
SBA	Superficie Bruta Alquilable

Contenido

Sección	Página	Anexos	Página
1. Introducción	6	Anexo 1. Balance de Situación	24
2. Resumen Ejecutivo	10	Anexo 2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias	25
3. Descripción de la compañía	12	Anexo 3. Inversiones inmobiliarias	26
1. Inmofam	13	Anexo 4. Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC	27
2. El Sector	15	Anexo 5. Comparables	28
4. Valoración	18	Anexo 6. Propuesta de servicios	31
1. Metodología de Valoración	19		
2. Estimación de Valor	21		
5. Anexos	23		

Gráficos y Tablas

Tablas	Página	Gráficos	Página
1. Activos inmobiliarios	15	1. Accionariado de Inmofam	14
2. Ajuste de las inversiones inmobiliarias	25	2. Comercio minorista	16
3. PNC de Inmofam	25	3. Índice de actividad económica inmobiliaria en España	16
4. Balance de situación 2014 – 2015	24	4. Inversión por tipo de producto	17
5. Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2014 – 2015	27	5. Inversión por origen del comprador	17
6. Inversiones inmobiliarias	29	6. Valor de Mercado de Inmofam	22
7. Valor de mercado	29		
8. Ajustes realizados en el Balance de Inmofam	30		
9. Ajuste en Inversiones inmobiliarias	30		
10. Ajuste efecto impositivo de las posibles plusvalía de los activos	31		
11. SOCIMIs Cotizadas en el Mercado Continuo	32		
12. Cálculo prima sobre EPRA-NAV de SOCIMIs cotizadas en España	33		

1. Introducción

- **Propósito y Alcance del trabajo**
- **Fuentes de información. Información de Gestión y Financiera**
- **Limitaciones**

Propósito y Alcance del trabajo

Propósito y Alcance del trabajo

- De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la dirección de Inmofam (en adelante “la Dirección”), y tal y como detallamos en la Propuesta (ver Anexo 6), el objetivo de este informe es determinar el Valor de Mercado del 100% de la Compañía como requisito para su salida al MAB.
 - Durante el desarrollo de nuestro trabajo, hemos considerado algunos factores que han tenido un impacto significativo sobre la valoración de la Compañía. Algunos de estos factores son los siguientes:
 - La situación macroeconómica general y las expectativas específicas de la Compañía.
 - La situación financiera de la Compañía y la capacidad para generar ingresos.
 - Las expectativas de la Dirección relativas a la evolución de la Compañía.
 - De acuerdo con el objetivo de este informe hemos valorado Inmofam aplicando el método del Patrimonio Neto Corregido (en adelante “el PNC”). Adicionalmente hemos empleado el método de Múltiplos de Compañías Comparables como método complementario al PNC (Ver Anexo 5).
 - La metodología utilizada para la obtención del Valor de Mercado de los activos asociados a Inmofam será: Patrimonios en renta mediante la Capitalización de rentas, el Descuento de Flujo de Caja (en adelante “DFC”) y por Comparación.
- Patrimonio Neto Corregido (PNC)**
- Indica el valor de una sociedad como la suma del valor de sus activos y pasivos del balance ajustados a su valor razonable. Este método suele ser aplicado para la valoración de: holdings, sociedades de cartera o inversión, negocios intensivos en activos fijos y negocios en liquidación.
- Múltiplos de Mercado**
- Para el caso que nos ocupa, hemos aplicado este método exclusivamente a efectos de la determinación de la prima o descuento de la capitalización bursátil respecto a su PNC de compañías comparables, en concreto SOCIMIs. Posteriormente evaluaremos en qué medida las conclusiones de éste análisis puede afectar a nuestra opinión sobre el valor de Inmofam.

Fuentes de información. Información de Gestión y Financiera

Fuentes de información

- La principal información analizada para la elaboración del presente informe ha sido la siguiente:
 - Cuentas Anuales Auditadas de Inmofam de los ejercicios terminados el 31 de diciembre del periodo 2014-2015 y el 30 de junio 2016 (Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria, Estado de cambios en el Patrimonio Neto y Estado de flujos de efectivo).
 - Informe de Cushman & Wakefield, Inc. (en adelante “Cushman & Wakefield” o C&W) referente a la valoración de la cartera de los activos de Inmofam.
 - Informe Sectorial del mercado retail en España, elaborado por Savills

Limitaciones

Limitaciones

- El resultado de nuestro trabajo se circunscribe al contenido de la Propuesta (ver Anexo 6). En relación con ella, se han tenido en cuenta aquellos factores que se han estimado significativos para llegar a la conclusión de valor.
- Nuestros análisis no han incluido verificaciones, ni procedimientos de auditoría de la información financiera utilizada. No obstante, el informe de auditoría de 2016 no considera ninguna salvedad y expresa una opinión limpia sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio del primer semestre del 30 de junio de 2016.
- Para llevar a cabo el presente informe se ha partido fundamentalmente de las Cuentas Anuales de Inmofam, así como de los principales activos y pasivos de la Compañía, los cuales han sido objeto de análisis por nuestra parte, conjuntamente con la Compañía.
- No asumimos ninguna responsabilidad sobre la actualización de este informe a causa de hechos acaecidos con posterioridad al mismo. No obstante, estaremos encantados en comentar con ustedes la posibilidad de preparar un informe actualizado.
- Este informe ha sido preparado para su entrega al destinatario con la condición implícita de tratarlo de forma confidencial y de limitar su difusión total o parcial a terceros, sin la conformidad expresa de Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante “Grant Thornton” o “GT”).
- En el caso de obtención de financiación externa o de posibles transacciones con terceros, la validez de este informe como herramienta de negociación debe considerarse otros aspectos, sobre todo si es utilizado por terceros ajenos a su confección.

Hipótesis Fiscales

Hipótesis efecto fiscal de los inmuebles

- Los inmuebles se están amortizando aplicando el 4% sobre el valor de adquisición de la construcción.
- El valor de adquisición ha sido facilitado. No hemos tenido ocasión de revisar si los gastos añadidos al precio de adquisición cumplen con los requisitos para ser considerados a efectos de determinar el valor de adquisición. Asimismo, es posible que otros gastos pudieran ser considerados también a efectos de determinar el valor de adquisición, si bien esto queda fuera del alcance de los servicios requeridos.
- De cara a determinar el valor de transmisión, hemos tenido en cuenta los importes de las tasaciones a 30 de junio de 2016. A los importes de las tasaciones les hemos traído el importe del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Naturaleza Urbana (archivo adjunto con el cálculo de los Impuestos sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) que se devengarían también con ocasión de la transmisión de los inmuebles a fecha 31 de diciembre de 2016). Asimismo, es posible que otros gastos pudieran ser considerados también a efectos de minorar el valor de transmisión, si bien esto queda fuera del alcance de los servicios requeridos.
- No hemos aplicado la deducción establecida en la Disposición Adicional 6ª de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Ley 27/2014). En todo caso, la deducción en cuestión (reducción del 50% de la base imponible derivada de la transmisión de inmuebles adquiridos con posterioridad a 12 de mayo y hasta el 31 de diciembre de 2012) solamente aplicaría, en caso de resultar aplicable, al 0,46875% de la ganancia derivada de la transmisión del inmueble sito en Valencia.

2. Resumen Ejecutivo

- Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo

Antecedentes

Innofam es una sociedad patrimonial dedicada a la gestión de activos mobiliarios e inmobiliarios pertenecientes a una familia. Su activo inmobiliario esta compuesto por 9 locales comerciales, alquilado a un mismo inquilino del sector textil de referencia en el mercado español.

Innofam requiere los servicios de Grant Thornton para cumplir el requisito de aportar una valoración realizada por un experto independiente para poder acogerse al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante “SOCIMIs”) y poder incorporar dicho informe de valoración con el expediente al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “MAB”).

Objetivos de nuestro trabajo

El objetivo de nuestra colaboración ha consistido en la estimación de valor de mercado del 100% de las acciones de Innofam a 30 de junio de 2016.

Metodologías de valoración

Se han aplicado las siguientes metodologías de valoración:

- Patrimonio Neto Corregido, método principal.
- Múltiplos de Mercado: compañías cotizadas comparables, utilizado para las empresas participadas.

Conclusión de nuestro trabajo

De acuerdo con el alcance de nuestro trabajo descrito en este informe, y sujeto a los aspectos a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo, consideramos que el valor de mercado del 100% de las acciones de Innofam, a 30 de junio de 2016, puede situarse razonablemente en el entorno de **€36.834 miles**.

3. Descripción de la compañía

- **Inmofam**
- **El Sector**

3.1 Inmofam

- **Descripción de la Compañía**
- **Enfoque de estrategia inmobiliaria y Valoración**

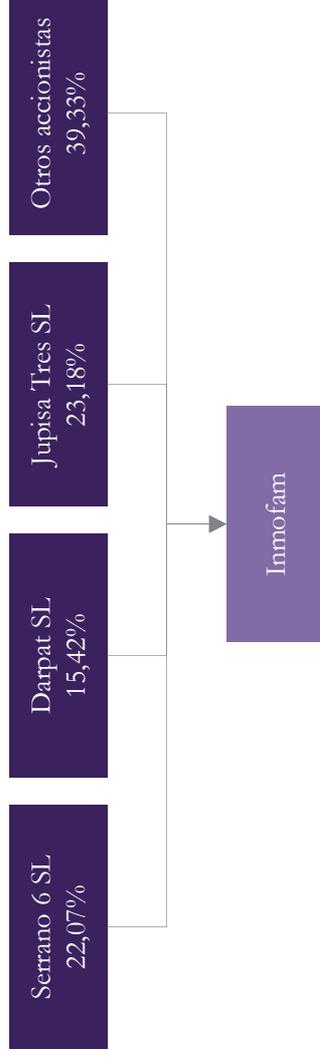
Descripción de la Compañía

Breve descripción del negocio Inmofam

- Inmofam es una sociedad patrimonial constituida como sociedad limitada en junio de 1999, cuya actividad principal consiste en la gestión patrimonial de activos mobiliarios e inmobiliarios pertenecientes a una familia.
- En septiembre de 2015 se transformó en Sociedad Anónima acogéndose al Régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “SOCIMI”).
- En Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 21 de septiembre de 2015, se acordó la ampliación del capital social de Inmofam con cargo a reservas de libre disposición, ascendiendo su Capital Social hasta 10.464 miles de euros.
- Su activo inmobiliario esta compuesto por 9 locales comerciales localizados en diferentes regiones de España, con las siguientes direcciones:
 - Plaza de Zorrilla, 20 (Valladolid)
 - Plaza de Zorrilla, 26 (Valladolid)
 - Plaza de Valdeparaíso, s/n (Zaragoza)
 - Calle Juan de Austria, 4 (Valencia)
 - Calle Uría, 52 (Oviedo)
 - Calle Mesa y López, s/n (Las Palmas)
 - Calle Juan Flórez, 44 (A Coruña)
 - Calle Raimundo Fernandez Villaverde, 43-45 (Madrid)
 - Avenida Andalucía, 20 (Málaga)

- Los 9 locales comerciales están alquilados a un mismo inquilino de referencia en el sector textil, con un valor de mercado de la cartera a 30 de junio de 2016. Tasación elaborada por C&W por importe total de 48.050 miles de euros (ver Tabla 1).

Gráfico 1. Accionariado de Inmofam



Fuente: Información facilitada por la compañía

Tabla 1. Activos inmobiliarios

000€	Ciudad	Superficie (m ²)	Valor Neto		Valor de Mercado
			Contable	Contable	
c/ Juan Flórez	La Coruña	1.502	1.660	1.660	5.650
c/ Mesa y López	Las Palmas	474	2.330	2.330	6.100
Avda. Andalucía	Málaga	1.102	1.832	1.832	3.150
c/ Uria	Oviedo	2.010	1.509	1.509	4.700
c/ Don Juan de Austria	Valencia	348	2.283	2.283	7.100
Paseo Zorrilla 20	Valladolid	684	1.176	1.176	3.000
Paseo Zorrilla 26	Valladolid	350	677	677	2.000
Plaza del Paraiso	Zaragoza	238	1.954	1.954	4.600
Raimundo Fdez. de Villaverde	Madrid	1.702	8.054	8.054	11.750
Total		8.410	21.473	21.473	48.050

Fuente: Información facilitada por la Compañía y por Cushman & Wakefield, Inc.

Enfoque de estrategia inmobiliaria y Valoración

Enfoque de estrategia inmobiliaria y Valoración

- El portfollio de Inmofam presenta homogeneidad en la tipología de activos, con un uso predominante de local comercial. Consideramos 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, focalizar la actividad al uso retail-street aporta valor al modelo de negocio.
- Todos los locales comerciales están arrendados a un mismo inquilino (Grupo Cortefiel) lo cual ofrece sinergias para ampliar el portfollio según necesidades de potenciales de nuevas ubicaciones o bien minimizar el riesgo de alquiler con las distintas marcas del Grupo (Cortefiel, Springfield, Pedro del Hierro o Woman Secret). Además permite acuerdos globales en los alquileres, si bien se nos informa que cada inmueble disfruta de su propio contrato de arrendamiento. Esta relación aporta valor añadido al negocio y permite realizar operaciones con agilidad.
- El vehículo de inversión de SOCIMI que se pretende permite disfrutar de estructuras fiscales eficientes poniendo en valor el portfollio y los activos.
- Actualmente existe un muy bajo LTV en el portfollio lo que permite un recorrido en el endeudamiento, esto ofrece capacidad para acceder a oportunidades de inversión con facilidad de acceso a un mayor apalancamiento.
- El modelo evita las inversiones especulativas y centra la estrategia con un enfoque a largo plazo.
- El valor contable se ha sustituido por el valor de mercado de cada activo estimado por C&W, para estimar un Patrimonio Neto Corregido.
- C&W ha considerado la aplicación de diferentes enfoques y metodologías de valoración aplicables para estimar el valor de los activos de Inmofam:
 - Método de Comparación.

- Descuento de Flujos de caja y venta como producto terminado.
- Descuento de Flujos de caja y venta como producto en rentabilidad.
- Método de Comparación y coste (activo localizado en Oviedo).
- Los vencimientos pactados en el portfollio son a largo plazo, siendo el vencimiento más próximo en 2026 (10 años) no obstante no existe obligado cumplimiento en todo el portfollio.
- El portfollio de Inmofam, por su condición de arrendado, está valorado mayoritariamente por el método de capitalización de rentas, teniendo en cuenta las diferentes particularidades en cada caso, considerando un plazo de arrendamiento de 10 años, rentas de mercado y rentas pactadas en los contratos.
- En el inmueble de Oviedo se ha estimado el valor según el método de comparación y coste, considerando un cambio de uso a residencial para las unidades en altura, siendo este uso el más conveniente según el mercado local.
- Destacar que en el informe de valoración se identifican rentas por encima de las de mercado en Madrid y Zaragoza, en el resto de ubicaciones las rentas pactadas son inferiores a la de mercado. Una revisión de los contratos influiría en el valor del portfollio.
- Se observan discrepancias en las superficies analizadas en todo el portfollio, existiendo diferencias entre las catastrales, registrales y contractuales. Si bien se han tenido en cuenta las contractuales por pactarse el alquiler como cuerpo cierto. Se recomienda la realización de mediciones levantando planos y confirmando superficies reales.
- C&W es una consultora de referencia y prestigio en el sector inmobiliario, muy especializado en valoraciones inmobiliarias. Su estimación de valor nos ofrece garantía y confianza.

3.2 El Sector

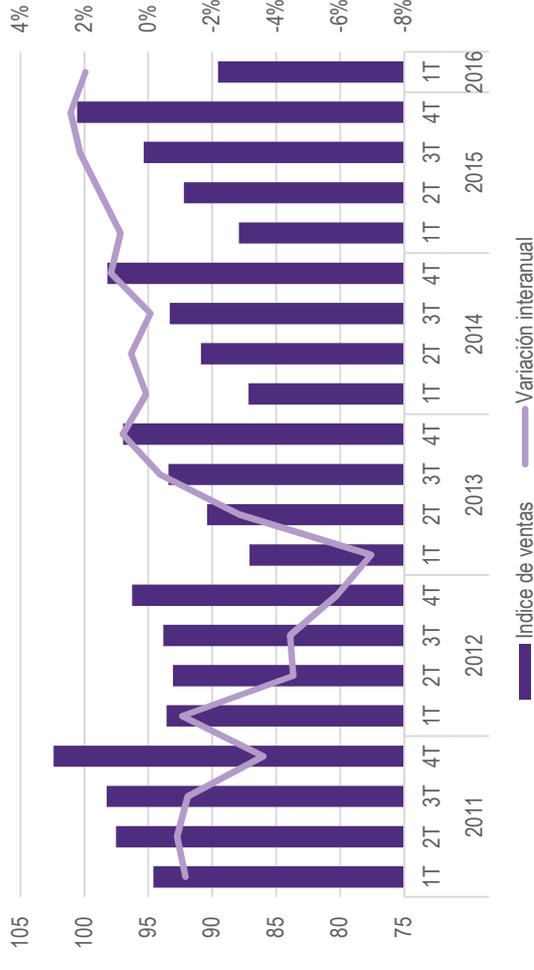
- **Mercado retail en España**
- **Rentas e inversión en el sector retail**

Mercado Retail en España

El Mercado Retail en España

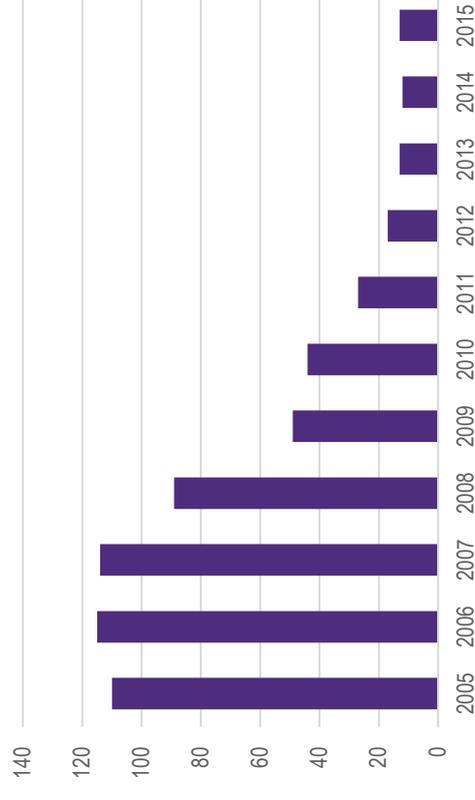
- La demanda nacional continúa siendo el principal motor de la economía. La caída de los precios junto con un aumento del empleo, han favorecido el aumento del poder adquisitivo y del consumo final por parte de la población.
- Tras el descenso de afluencia en los centros comerciales registrado durante los pasados ejercicios, en 2015 se produjo un aumento del mismo, reflejado en una mejora en las ventas de los operadores. Según datos del INE, la producción en el sector textil cerró en 2015 con una variación media anual del 5,3%, más del doble de la registrada en 2014.
- El comercio electrónico continúa en alza, siendo mayor el número de operadores que lo utilizan como canal complementario a la venta en tienda.
- Los operadores continúan con sus políticas de expansión, aprovechándose de la recuperación del consumo. Ya no se nutren de cualquier localización, ni cualquier tipo de centro, sino que buscan un crecimiento productivo.
- En 2016, los nuevos proyectos previstos sumarían un total de poco más de 250.000 m² de superficie bruta alquilable (en adelante SBA) de los que corresponde un 97% a nuevos desarrollos y un 3% a ampliaciones de complejos existentes.
- Desde el inicio de la crisis, se ha profundizado más en las estrategia de precios, con la llegada y expansión de firmas “low cost” y la liberación de los periodos de rebajas, lo que ha favorecido el lanzamiento casi constante de promociones y precios especiales.

Gráfico 2. Comercio minorista



Fuente: INE

Gráfico 3. Índice de actividad económica inmobiliaria en España



Fuente: Euroval

Rentas e inversión en el sector retail

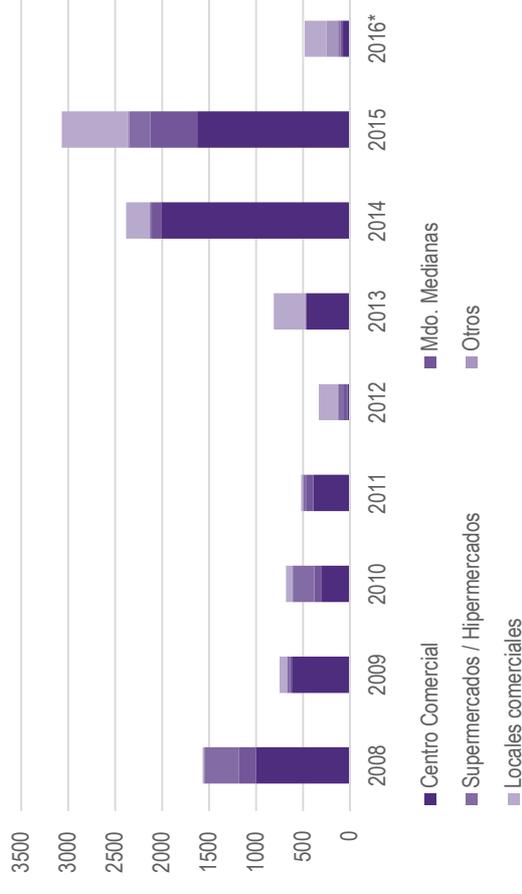
Las rentas y la inversión en el sector retail

- Los principales operadores se han visto beneficiados por la recuperación del consumo, los gastos del hogar y el aumento de afluencia a centros comerciales.
- Respecto a lo nuevos contratos firmados, cabría mencionar el crecimiento de los establecimientos prime, pese a la escasez de locales disponibles.
- En lo referente a los centros secundarios consolidados y dominantes en su área de influencia, poco a poco van reduciendo su tasa de disponibilidad, lo que se refleja en un moderado crecimiento de rentas. Por el contrario, existen numerosos complejos con baja tasa de ocupación, en los que los ajustes de renta funcionan como instrumento de captación de demanda.
- En 2015, se produjo un cierre del sector terciario con €8.100 millones, lo que supuso un incremento del 4% con respecto al año anterior, €3.100 millones correspondientes al sector retail, el cual creció un 31% empujado por el aumento de locales comerciales, que superaron el doble de la cifra registrada en 2014.

- La reactivación del mercado de inversión se ha debido en parte al regreso de la financiación, estando el crédito para nuevos desarrollos condicionado a la viabilidad del proyecto en base al ritmo de comercialización y a la confianza de los operadores retail en el producto.

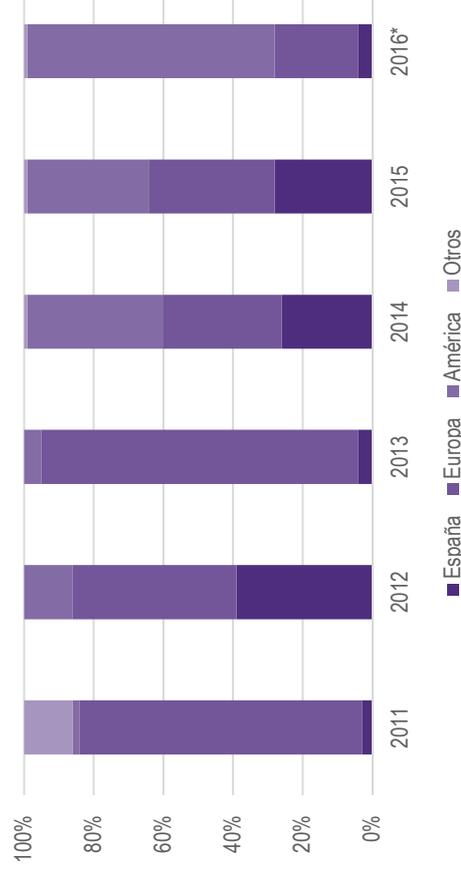
- Ante la escasez de productos prime disponibles en venta, los inversores se han ido dirigiendo hacia centros secundarios consolidados y dominantes en su área de influencia, que han visto mejorados sus resultados durante los últimos meses, habiendo aumentado su ocupación, volumen de ventas y afluencia, alcanzando rentabilidades entre el 5% el 6%.

Gráfico 4. Inversión por tipo de producto



Fuente: Savills

Gráfico 5. Inversión por origen del comprador



Fuente: Savills

4. Valoración

- **Metodologías de Valoración**
- **Estimación de valor**

4.1 Metodología de Valoración

- **Patrimonio Neto Corregido**

Metodología de Valoración – Patrimonio Neto Corregido (PNC)

Patrimonio Neto Corregido

- Consideramos que el Valor del PNC es la base adecuada para la valoración de Inmofam.
- El método de PNC indica el valor de mercado de los Fondos Propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.
- El valor del 100% de los Fondos Propios será igual a la suma de los valores de mercado de los activos menos el de los pasivos.
- Este enfoque es apropiado cuando el objetivo a valorar es:
 - una sociedad holding / conglomerado (donde el valor recae en la capacidad para generar ingresos de los activos, que puede valorarse separadamente utilizando otros métodos apropiados para ello)
 - empresas intensivas en activos tangibles
 - empresas inmobiliarias
- Los tipos de ajustes que deben considerarse a la hora de valorar cada activo y pasivo pueden incluir los siguientes:
 - sustitución de activos fijos tales como inmuebles por su valor de mercado actual neto de impuestos
 - valoración de inversiones financieras a precios de mercado
 - impuestos no registrados por ganancias no realizadas
 - valor de realización de los activos intangibles

Metodología de Valoración – Múltiplos de mercado

Método de Múltiplos de compañías cotizadas y transacciones comparables

- Este método indica el valor de las participaciones de una compañía mediante su comparación con compañías cotizadas que operan en el mismo sector. Las condiciones de las compañías similares dependen de factores comunes como la demanda global de dichos productos y/o servicios, su tamaño, rentabilidad y expectativas de crecimiento. El análisis de los múltiplos de mercado de compañías enfocadas a líneas de negocio similares lleva implícita la percepción del inversor sobre dicho mercado, y por tanto, permite indicar el valor de una compañía.
- Tras identificar y seleccionar las compañías teóricamente comparables, su negocio es analizado dada su relativa similitud. El precio o los múltiplos basados en el valor de negocio o compañía son calculados y contrastados con los múltiplos implícitos de Inmofam.
- Dado que las compañías cotizadas que operan en el mismo sector, no presentan un alto grado de comparabilidad con Inmofam, por razones de tamaño, tipología de activos, cobertura geográfica y/o porcentaje de ocupación, no hemos aplicado el análisis por método de Múltiplos de mercado.
- Para el caso que nos ocupa, hemos aplicado este método exclusivamente a efectos de la determinación de la prima o descuento de la capitalización bursátil respecto a su PNC de compañías comparables, en concreto SOCIMIs (ver anexo 5).

4.2 Estimación de Valor

- **Patrimonio Neto Corregido de Inmofam**

Patrimonio Neto Corregido de Inmofam

Valoración de Inmofam

- Para la valoración del 100% de las participaciones de Inmofam hemos partido de su Balance de Situación a 30 de junio de 2016 (último cierre disponible) y hemos ajustado su Patrimonio Neto teniendo en cuenta el valor razonable de sus activos y pasivos de acuerdo con el detalle incluido en la Tabla 2.
 - Inversiones Inmobiliarias
 - Efecto Impositivo Inmuebles
- El ajuste o Plusvalía total latente de las inversiones inmobiliarias de Inmofam y efecto impositivo los hemos estimado en €19.672 miles, detalle incluido en la tabla 3
- En el Anexo 4 se incluye un mayor detalle de los Plusvalías/ajustes de las inversiones inmobiliarias, dividendos y efecto impositivo a 30 de junio de 2016.
- El valor del 100% de las participaciones de Inmofam, puede razonablemente situarse en torno a **€36.834 miles** (Tabla 2).
- El Gráfico 6, muestra el ajuste realizado al Patrimonio Neto de Inmofam a 30 de junio 2016, obteniendo así el valor del PNC.

Tabla 3. PNC de Inmofam

000€	
Patrimonio Neto Inmofam 30 junio 2016	17.162
Ajustes / Plusvalías	19.672
Ajuste Inversiones inmobiliarias	26.577
Ajuste efecto impositivo plusvalías	(6.904)
Patrimonio Neto Corregido Inmofam	36.834

Gráfico 6. Valor de Mercado de Inmofam

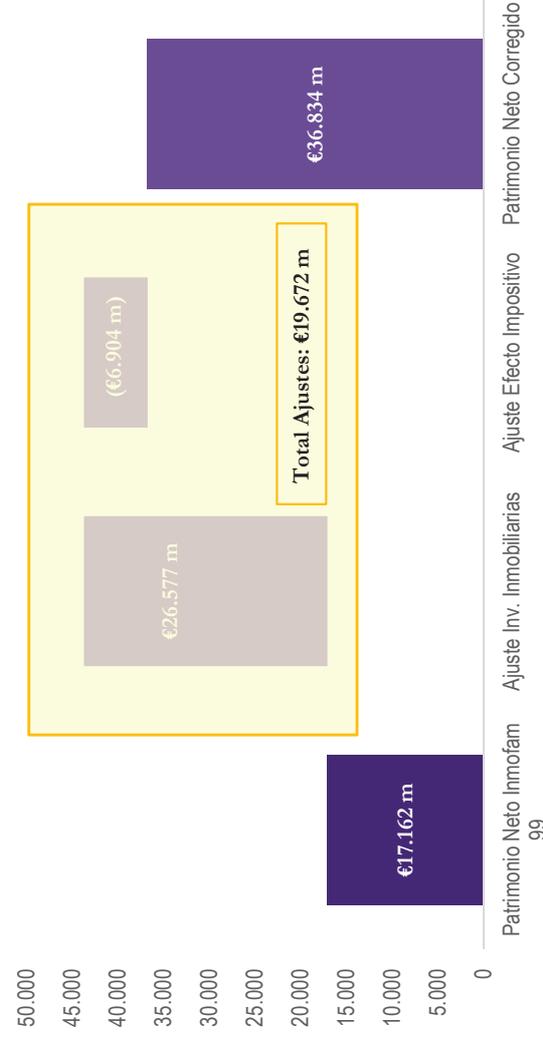


Tabla 2. Ajuste de las inversiones inmobiliarias

000€	
Ajuste Inversiones inmobiliarias	26.577
Juan Florez	3.990
Las Palmas	3.770
Málaga	1.318
Oviedo	3.191
Valencia	4.817
Valladolid.Z-20	1.824
Valladolid.Z-26	1.323
Zaragoza	2.646
Raimundo Fdez. de Villaverde	3.696

Fuente: Grant Thornton

5. Anexos

- **Balance de situación**
- **Cuenta de Pérdidas y Ganancias**
- **Inversiones inmobiliarias**
- **Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC**
- **Comparables**
- **Propuesta de servicios**

Balance de situación

Tabla 4. Balance de situación 2014 – 1er semestre 2016

000€	2014	2015	jun-16
Inversiones inmobiliarias	22.599	21.795	21.473
Inversiones financieras a largo plazo	292	292	292
Total Activo no corriente	22.891	22.087	21.765
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2	213	287
Activos por impuesto corriente	-	211	285
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-
Inversiones financieras representativas de deuda a CP	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.017	993	759
TOTAL ACTIVO	23.910	23.294	22.811
000€	2014	2015	jun-16
Fondos propios	17.516	17.655	17.162
Capital	2.569	10.464	10.464
Prima de emisión	3.372	3.372	3.372
Reservas	10.254	2.087	2.433
Resultado del ejercicio	1.321	1.733	893
Total Patrimonio Neto	17.516	17.655	17.162
Deudas a LP	6.002	5.129	4.955
Deudas con entidades de crédito	5.589	4.716	4.542
Otras deudas a largo plazo	413	413	413
Fianzas recibidas a LP	413	413	413
Total Pasivo no corriente	6.002	5.129	4.955
Deudas a CP	-	319	303
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	392	191	391
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	10	2
Pasivos por impuesto corriente	392	179	389
Otras deudas con las AAPP	1	1	-
Total Pasivo corriente	392	510	694
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	23.910	23.294	22.811

Resumen General

- La tabla de la izquierda muestra el Balance de Situación de la Compañía para los ejercicios 2014, 2015 y primer semestre de 2016.
 - Las inversiones inmobiliarias están compuestas por nueve locales comerciales alquilados a una empresa textil de renombre y distribuidos por diferentes capitales de provincia. Dichos activos están valorados por su precio de adquisición o coste de producción, al que se le resta la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro.
 - Dentro de las inversiones financieras a largo plazo, se incluyen las fianzas constituidas a largo plazo por el alquiler de determinados inmuebles, entre las que se distinguen las fianzas depositadas a arrendadores por importe de €1.000 y las depositadas en los Institutos de la vivienda de las diferentes Comunidades Autónomas por importe de €291 miles.
 - En septiembre de 2015, se celebró una Junta General Extraordinaria en la que se acordó por unanimidad la transformación de la Compañía en sociedad anónima, ampliando el capital suscrito en €7.895 miles, todo ello, con cargo a reservas voluntarias.
 - El 2 de febrero de 2015 se acordó la distribución de los beneficios de ejercicios anteriores correspondiente a los periodos octubre 2013/septiembre 2014 y último trimestre 2014 por importe de €1.321 miles, distribuido a los accionistas de la Compañía en el primer semestre de 2016, y €320 miles a reservas voluntarias respectivamente.
- En las deudas con entidades de crédito se incluyen dos créditos con garantía hipotecaria concedidos por Banca March a la Compañía.
- Crédito con garantía hipotecaria sobre el local comercial de Zaragoza
 - Crédito con garantía hipotecaria sobre el local comercial de La Coruña.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Tabla 5. Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2014 - 2015

000€	2014	2015	jun-16
Importe neto de la cifra de negocios	2.765	2.815	1.389
Prestaciones de servicios	2.765	2.815	1.389
Gastos de personal	(37)	(37)	(19)
Otros gastos de explotación	(166)	(244)	(90)
EBITDA	2.562	2.534	1.280
Amortización del inmovilizado	(643)	(643)	(322)
RESULTADO DE EXPLOTACION	1.919	1.890	959
Ingresos financieros	5	0	0
Gastos financieros	(183)	(157)	(66)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.742	1.733	893
Impuestos sobre beneficios	(420)	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.321	1.733	893
KPI's			
Crecimiento de las ventas (% anual)	8,5%	1,8%	n.a
% Gastos de personal / Ventas	1,3%	1,3%	1,3%
% Otros gastos de explotación / Ventas	6,0%	8,7%	6,5%
EBITDA / Ventas	92,7%	90,0%	92,2%
Resultado de Explotación / Ventas	69,4%	67,1%	69,0%
Margen Neto	47,8%	61,6%	64,3%
Tipo Impositivo	24,1%	0,0%	0,0%

Fuente: Grant Thornton.

Resumen General

- La tabla de la izquierda muestra la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Compañía para los ejercicios 2014, 2015 y primer semestre de 2016.
- La cifra de negocios corresponde a los ingresos por arrendamiento de los nueve locales comerciales a un único cliente que cuenta con notoriedad en el sector textil.
- Los gastos de personal recoge el salario de una administrativa mantenida por la Compañía, con su correspondiente carga social.
- El resultado financiero de la Compañía se ha obtenido, principalmente, de sumar la rentabilidad obtenida en la cuenta corriente y los intereses correspondientes a los dos créditos con garantía hipotecaria concedidos por Banca March.
- Durante el ejercicio 2015 y primer semestre de 2016, no ha sido necesario el pago del Impuesto de Sociedades, debido a la transformación de la Compañía en sociedad anónima, provocando su sometimiento al régimen de la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, que en su art.9 establece que “*dichas entidades tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento*”.
- El resultado del ejercicio se ha visto beneficiado con la transformación de la Compañía en sociedad anónima y la aplicación de su nuevo régimen legal, provocando un aumento de su margen neto en aproximadamente un 14% en el periodo 2015-2016 con respecto al ejercicio de 2014.

Inversiones inmobiliarias de Inmofam: Valoración de C&W

Tabla 6. Inversiones inmobiliarias

000€	Inversiones inmobiliarias	Ciudad	Terreno	Construcción	Total	Amort. Acumulada	Valor Neto Contable	Valor de Mercado
	c/ Juan Flórez	La Coruña	879	1.448	2.327	(667)	1.660	5.650
	c/ Mesa y López	Las Palmas	1.223	1.874	3.097	(767)	2.330	6.100
	Avda. Andalucía	Málaga	1.048	1.579	2.627	(795)	1.832	3.150
	c/ Uría	Oviedo	794	1.192	1.986	(477)	1.509	4.700
	c/ Don Juan de Austria	Valencia	1.184	1.865	3.049	(766)	2.283	7.100
	Paseo Zorrilla 20	Valladolid	657	1.012	1.669	(493)	1.176	3.000
	Paseo Zorrilla 26	Valladolid	383	585	968	(291)	677	2.000
	Plaza del Paraiso	Zaragoza	1.156	1.767	2.923	(969)	1.954	4.600
	Raimundo Fdez. de Villaverde	Madrid	6.674	2.566	9.240	(1.186)	8.054	11.750
	Total Inversiones inmobiliarias Inmofam		13.998	13.887	27.885	(6.412)	21.473	48.050

Fuente: Información facilitada por la Compañía y por Cushman & Wakefield

Tabla 7. Valor de mercado

000€	Ciudad	Superficie		Valor de mercado
		Ponderada (m ²)	€/m ²	
	La Coruña	1.570,00	3.599	5.650
	Las Palmas	474,00	12.869	6.100
	Málaga	1.102,00	2.858	3.150
	Oviedo	1.055,60	4.452	4.700
	Valencia	348,03	20.400	7.100
	Valladolid	679,80	4.413	3.000
	Valladolid	350,20	5.711	2.000
	Zaragoza	238,00	19.328	4.600
	Madrid	1.701,67	6.905	11.750
	Total	7.519,30	80.535	48.050

Fuente: Información facilitada por la Compañía y por Cushman & Wakefield

Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC de Inmofam

Tabla 8. Ajustes realizados en el Balance de Inmofam 30.06.2016

000€	VNC	Ajuste	Valor Ajustado
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	21.473	26.577	48.050
Inversiones financieras a largo plazo	292	-	292
Total Activo no corriente	21.765	26.577	48.342
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	287	-	287
Deudores varios	1	-	1
Activos por impuesto corriente	285	-	285
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	759	-	759
Total Activo corriente	1.045	-	1.045
TOTAL ACTIVO	22.811	26.577	49.387

000€	VNC	Ajuste	Valor Ajustado
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios	17.162	-	17.162
Ajustes	-	19.672	19.672
Inversiones inmobiliarias	-	26.577	26.577
Efecto Impositivo Plusvalía	-	(6.904)	(6.904)
Total Patrimonio Neto	17.162	19.672	36.834
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a LP	4.955	-	4.955
Total Pasivo no corriente	4.955	6.904	11.859
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a CP	303	-	303
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	391	-	391
Total Pasivo corriente	694	-	694
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	22.811	26.577	49.387

Fuente: Grant Thornton.

Ajustes al activo y pasivo

- A 30 de junio de 2016, el PN de la Compañía se ajusta como contrapartida de ajustes estimados en los activos y pasivos por un importe total de €19.672 miles:
 - Como contrapartida a los ajustes realizados en el activo por Inversiones Inmobiliarias que resulta de las valoraciones realizadas por C&W respecto a sus valores contables, se ajusta el patrimonio neto en €26.577 miles.
 - Como contrapartida a los ajustes realizados en el pasivo por el efecto impositivo de la posible venta de los inmuebles, se ajusta el patrimonio neto en un importe negativo de €6.904 miles.

Ajuste en Inversiones inmobiliarias

- La partida de Inversiones inmobiliarias, incluye los activos inmobiliarios de la Compañía cuyo valor neto contable total a 30 de junio de 2016 asciende a €21.473 miles.
- La valoración de mercado de dichos activos, se ha estimado en €48.050 miles, lo que arroja un ajuste por plusvalías de €26.577 miles (Tabla 8).

Tabla 9. Ajuste en Inversiones inmobiliarias

000€	VNC	Ajuste	Valor Ajustado
Inversiones inmobiliarias	21.473	26.577	48.050
Juan Floréz	1.660	3.990	5.650
Las Palmas	2.330	3.770	6.100
Málaga	1.832	1.318	3.150
Oviedo	1.509	3.191	4.700
Valencia	2.283	4.817	7.100
Valladolid.Z-20	1.176	1.824	3.000
Valladolid.Z-26	677	1.323	2.000
Zaragoza	1.954	2.646	4.600
Raimundo Fdez. de Villaverde	8.054	3.696	11.750

Fuente: Grant Thornton.

Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC de Inmofam

Tabla 8. Ajustes realizados en el Balance de Inmofam 30.06.2016

000€	VNC	Ajuste	Valor Ajustado
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	21.473	26.577	48.050
Inversiones financieras a largo plazo	292	-	292
Total Activo no corriente	21.765	26.577	48.342
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	287	-	287
Deudores varios	1	-	1
Activos por impuesto corriente	285	-	285
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	759	-	759
Total Activo corriente	1.045	-	1.045
TOTAL ACTIVO	22.811	26.577	49.387

000€	VNC	Ajuste	Valor Ajustado
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios	17.162	-	17.162
Ajustes	-	19.672	19.672
Inversiones inmobiliarias	-	26.577	26.577
Efecto impositivo Plusvalía	-	(6.904)	(6.904)
Total Patrimonio Neto	17.162	19.672	36.834
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a LP	4.955	-	4.955
Total Pasivo no corriente	4.955	6.904	11.859
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a CP	303	-	303
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	391	-	391
Total Pasivo corriente	694	-	694
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	22.811	26.577	49.387

Fuente: Grant Thornton.

Ajuste en Inversiones inmobiliarias

- De cara a determinar el efecto impositivo de la posible venta de los activos, hemos tenido en cuenta los importes de las tasaciones a 30 de junio de 2016. A los importes de las tasaciones les hemos deducido el importe del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Naturaleza Urbana que se devengarían también con ocasión de la transmisión de los inmuebles a fecha 31 de diciembre de 2016 y como resultado hemos tenido un efecto impositivo de €6.904 miles (ver tabla 10).

Tabla 10. Ajuste efecto impositivo de las posibles plusvalía de los activos

000€	Efecto Impositivo	Ciudad	Valor Adquisición	Amort. Acumulada	Valor Neto Contable	Valor de Mercado	Plusvalía	Efecto Impositivo
	c/ Juan Flores	La Coruña	2.327	(667)	1.660	5.650	3.938	984
	c/ Mesa y López	Las Palmas	3.097	(767)	2.330	6.100	3.767	942
	Avda. Andalucía	Málaga	2.627	(795)	1.832	3.150	1.189	297
	c/ Uria	Oviedo	1.986	(477)	1.509	4.700	3.081	770
	c/ Don Juan de Austria	Valencia	3.049	(766)	2.283	7.100	4.821	1.205
	Paseo Zorrilla 20	Valladolid	1.669	(493)	1.176	3.000	1.775	444
	Paseo Zorrilla 26 ¹	Valladolid	988	(291)	677	2.000	1.205	301
	Plaza del Paraíso	Zaragoza	2.923	(969)	1.954	4.600	2.617	654
	Raimundo Fdez. de Villaverde ¹	Madrid	9.240	(1.186)	8.054	11.750	5.225	1.306
	Total Inversiones inmobiliarias Inmofam		27.885	(6.412)	21.473	48.050	27.617	6.904

Fuente: Grant Thornton.

Comparables: Compañías Comparables en España

SOCIMIs comparables

- Como método complementario de la valoración por Patrimonio Neto Corregido se han analizado múltiplos de empresas comparables. La finalidad de nuestro análisis se ha centrado en estimar la prima o descuento del valor en bolsa de compañías comparables cotizadas respecto a su PNC o EPRA-NAV.
- Las sociedades comparables seleccionadas incluyen SOCIMIs cotizadas únicamente en el Mercado Bursátil Continuo, ya que las SOCIMIs que cotizan en el MAB no tienen la obligación de presentar en sus informes de gestión el múltiplo EPRA-NAV.
- Si bien hay que señalar que las compañías comparables utilizadas en este análisis son de mucho mayor tamaño, y no tienen la misma composición en relación a la tipología de activos inmobiliarios que Immofam, lo que su grado de comparabilidad es relativo.

Tabla 11. SOCIMIs Cotizadas en el Mercado Continuo

SOCIMI	Mercado	Descripción
Merlin Properties	Continuo	Especializada en la adquisición y gestión de activos inmobiliarios terciarios en los segmentos Core y Core Plus en la Península Ibérica. Cuenta con 888 sucursales bancarias, 8 oficinas, 1 centro comercial, 1 hotel y 5 centros logísticos.
Hispania	Continuo	Adquisición y gestión de viviendas, oficinas y hoteles situados principalmente entre Madrid y Barcelona.
Axiare Patrimonio	Continuo	Cartera de activos inmobiliarios formados por oficinas, logísticos, retail y otros, situados entre Madrid y Barcelona.
Lar España	Continuo	12 centros comerciales, 3 naves, 4 oficinas, 1 residencia, repartidos entre Madrid y Barcelona.

Fuente: GTI en base a información pública disponible

Comparables: Múltiplos (Cont.)

SOCIMIs comparables

- Adicionalmente, hemos analizado la prima que resulta de comparar la capitalización bursátil con el PNC o EPRA-NAV de compañías comparables, en concreto SOCIMIs cotizadas en el mercado continuo. El resultado de nuestro análisis arroja una prima media del 7,7%
- Este análisis indica que las SOCIMIs cotizadas tienen un valor bursátil que está, de media, un 7,7% por encima del valor neto de sus activos.
- Teniendo en cuenta las características de Inmofam, pensamos que la prima estimada no es de aplicación debido a no presentan un alto grado de comparabilidad con las compañías comparables por razones de tamaño, tipología de activos, cobertura geográfica y/o porcentaje de ocupación

Tabla 12. Cálculo prima sobre EPRA-NAV de SOCIMIs cotizadas en España

SOCIMI	Mercado	Cotización media ¹	Capitalización Bursátil* (Mill. €)	EPRA-NAV (Mill. €)	% Prima
Merlin Properties	Continuo	11,5	3.723,9	3.181,0	17,1%
Hispania	Continuo	13,3	1.100,8	968,9	13,6%
Axiare Patrimonio	Continuo	12,8	902,6	858,8	5,1%
Lar España	Continuo	9,4	550,3	578,0	-4,8%
¹ Media de 3 últimos meses (30.09.2015-31.12.2015)				Promedio	7,7%

Fuente: GT en base a información pública disponible a fecha del 31-12-2015

Propuesta de servicios (4 de mayo de 2016) - Alcance de la colaboración

A. Preparación

- Reunión de arranque para establecer el protocolo de actuación y el equipo de trabajo de Inmofam
- Planificación con Inmofam, donde estableceremos una primera agenda y calendario del trabajo
- Recepción y discusión de la información preliminar solicitada

El alcance para cada uno de los trabajos sería el siguiente:

B. Tasación de los inmuebles

- Este trabajo será realizado por la sociedad C&W ; cuyo alcance incluimos en el Anexo 3 de este documento. Nuestro trabajo incluirá una revisión del valor de cada uno de los activos inmobiliarios de la Sociedad en cuestión.

C. Valoración de la sociedad

- La valoración de la Compañía se realizará en base al análisis histórico, al trabajo realizado para la elaboración del plan de negocio y considerando el Valor de Mercado de los activos de la Compañía. El alcance para la emisión del Informe de Valoración se detalla a continuación:

Valoración

- Determinación del valor de mercado de los Fondos Propios de la Compañía ajustando las posibles plusvalías / minusvalías derivadas del valor de mercado de los activos y pasivos de sus subsidiarias
- Determinación de la prima o descuento de la capitalización bursátil respecto a su PNC de compañías comparables, en concreto SOCIMIs y cotizadas del mercado continuo de carácter patrimonial. Posteriormente evaluaremos en qué medida las conclusiones de éste análisis puede afectar a nuestra opinión sobre el valor de Inmofam.
- Conclusión de valoración y argumentación

Informe

- Emisión de un informe (en borrador) conteniendo los procedimientos y conclusiones de la valoración de Inmofam
- Consideración de los comentarios aportados por Inmofam resultado de la revisión de la versión en borrador del informe
- Emisión del informe definitivo

**ANEXO VIII Resumen del informe de valoración independiente de los activos de la
Compañía**

Valoración de cartera de
locales comerciales en España
RESUMEN

Preparada para

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A
30 JUNIO 2016



INFORME



D. Joaquín García-Quirós**Inmofam 99**

C/ Serrano 6, 6º

28001 Madrid

Ref: gmt2029

En Madrid, a 22 de septiembre de 2016

Estimado Sr. García-Quirós:

**VALORACIÓN DE 9 LOCALES COMERCIALES, OCUPADOS POR EL GRUPO
CORTEFIEL (LAS PROPIEDADES) PARA INMOFAM 99 (LA COMPAÑÍA) A
FECHA 30 DE JUNIO DE 2016**

Tenemos el placer de enviarles nuestro informe de valoración, que ha sido preparado de cara a la preparación de la documentación para la conversión de la sociedad en SOCIMI y salida a la cotización en el MAB.

El análisis de valor se ha llevado a cabo de acuerdo con la información aportada por Inmofam 99. Asimismo, confirmamos que disponemos del suficiente conocimiento, capacidad y experiencia para llevar a cabo el estudio de valor de manera competente.

1. LAS PROPIEDADES

1.1. La cartera está compuesta por 9 locales comerciales ubicados en las principales calles comerciales de capitales de provincia en España.

NÚM	DIRECCIÓN	CIUDAD
1	c/Raimundo Fernández Villaverde, 43-45	Madrid
2	c/ Juan Flórez, 14	La Coruña
3	c/ Uría, 52	Oviedo
4	Av. José Mesa y López, 16	Las Palmas de Gran Canaria
5	Av. Andalucía, 20/ Compositor Lhemberg, 9	Málaga
6	c/ Don Juan de Austria, 4	Valencia
7	Paseo de Zorrilla, 20	Valladolid
8	Paseo de Zorrilla, 26	Valladolid
9	Plaza del Paraíso s/n	Zaragoza

2. ALCANCE DE LAS INSTRUCCIONES

2.1. Hemos considerado Las Propiedades especificadas en el Apartado 1 de esta carta, las cuales entendemos que son propiedad de Inmofam 99.

2.2. Se ha solicitado la preparación del presente análisis de valor de las Propiedades de cara a la preparación de la documentación necesaria para la conversión de la sociedad en SOCIMI y salida a la cotización en el MAB.

No tenemos ningún conflicto de interés en aceptar esta instrucción.

2.3. La fecha del análisis de valor es 30 de junio de 2016.

2.4. La valoración ha sido realizada según las “RICS Valuation Standards” recogidas en el “Red Book” edición 2014, publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, por un valorador actuando como Valorador Externo tal y como se define en el “Red Book”. Confirmamos que la valoración ha sido realizada por valoradores que cumplen con los requisitos establecidos. Asimismo, la valoración ha sido preparada de acuerdo con el “IVS International Valuation Application 1 (IVA 1)”.

3. BASE DE VALORACIÓN

VALOR DE MERCADO

Entendemos que precisan que reportemos el Valor de Mercado de acuerdo con el “Red Book”. Salvo pacto en contrario (por ejemplo, solicitud de valoración en base a “Fair Value”), la valoración se ha preparado en base a la definición abajo descrita. La base de valoración de propiedades clasificadas como inversión es “Valor de Mercado” y, por lo tanto, las valoraciones basadas en “Valor de Mercado” deben adoptar la definición y el marco conceptual establecido por el Consejo Internacional de Estándares de Valoración “International Valuation Standards Council (IVSC)”, definido en el Red Book como sigue:

“La cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debería poder intercambiarse a fecha de valoración entre un comprador y un vendedor por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción”



4. PREMISAS EXTRAORDINARIAS

4.1 Podemos confirmar que nuestra valoración no se ha basado en ningún tipo de premisa extraordinaria y que sigue las líneas de los “Practice Statements” incluidos en el “Red Book” o Libro Rojo.

4.2 Nuestro análisis de valor no está sujeto a ninguna limitación en relación a información restringida ni a la inspección del inmueble aunque debemos resaltar el hecho de la existencia de diferentes fuentes de información contradictoria respecto a las superficies de los locales (contratos, planos, tasación anterior, catastro, etc...)

5. TITULARIDAD

5.1 A falta de información en contrario, nuestro análisis de valor ha sido preparado sobre las siguientes bases:

- a) que las Propiedades disponen de títulos válidos y están libres de cargas, de cualquier tipo de restricción, convenio o gravamen;
- b) que las Propiedades se consideran desocupadas cuando se encuentren libres de inquilino, o bien ocupadas por la Compañía o por sus empleados al servicio de ésta.

5.2 Cualquier referencia en este informe a temas de tenencia, arrendamientos y títulos legales no debe ser tomada en cuenta sin haber sido previamente verificada como correcta por los abogados y/o asesores legales de la Compañía.

6. URBANISMO

6.1 Hemos utilizado la información urbanística de las Propiedades recibida, si bien no se ha realizado una consulta formal a las autoridades competentes.

6.2 A falta de información en contrario, hemos realizado el análisis de valor sobre la base de que las Propiedades no están afectadas por expediente de expropiación alguno ni por ningún proyecto de ampliación vial.

6.3 Nuestro análisis de valor asume que las Propiedades han sido construidas cumpliendo la normativa urbanística, con los permisos urbanísticos válidos y están siendo ocupadas y utilizadas sin ningún tipo de incumplimiento. Salvo información en contrario, asumimos que las Propiedades cumplen con otro tipo de regulaciones, como pueden ser las relativas a propiedades defectuosas (edificios en “Estado de Ruina”) o a acceso para minusválidos.

6.4 Basándonos en la información recibida y en nuestras propias averiguaciones, no estamos al tanto de ningún valor adicional que pueda ser atribuido a las Propiedades en relación a derechos de edificabilidad no utilizados.

7. CONDICIONES DE LAS PROPIEDADES

7.1 No hemos efectuado en ningún momento inspecciones técnicas de las Propiedades, ni hemos realizado revisiones técnicas de la estructura de los inmuebles, investigaciones medioambientales o de las condiciones físicas de los terrenos. No hemos realizado una investigación sobre las condiciones estructurales de las Propiedades o de sus instalaciones o maquinarias. No obstante, nuestra opinión de valor se basa en la ausencia de defectos latentes, reparaciones u otros problemas materiales que pudieran afectar a la opinión de valor.

7.2 Nuestra opinión de valor se basa en el supuesto de que las partes de los inmuebles, en caso de que las haya, que estén cubiertas, no expuestas o inaccesibles se encuentran en buen estado de conservación y libres de defectos.

7.3 Nuestra opinión de valor asume que no se han utilizado ni materiales ni técnicas peligrosas o inseguras para la construcción de cada inmueble. No hemos investigado la presencia o ausencia de Aluminosis, Cloruro de Calcio, Asbestos, u otros materiales nocivos, prohibidos o inseguros. Si desearan verificar estos aspectos, deberían llevar a cabo sus propias averiguaciones.

8. TERRENO Y CONTAMINACIÓN

8.1 No hemos investigado las condiciones/estabilidad de los terrenos y nuestra opinión está basada en que todas las partes de los inmuebles han sido y serán construidas teniendo en cuenta que las condiciones de los terrenos son las adecuadas.

8.2 No hemos llevado a cabo ninguna investigación o análisis y no esperábamos que se nos proporcionara ninguna información de ustedes o de cualquier experto relevante que determinara la presencia de polución o sustancias contaminantes en los terrenos de las Propiedades o en terrenos adyacentes (aguas subterráneas incluidas). En consecuencia, nuestra opinión se ha desarrollado en base a que no existen materias que pudieran afectar significativamente nuestra opinión. Si estos supuestos no fueran aceptables para ustedes o si desearan verificar que estos supuestos son correctos, deberían efectuar las pruebas oportunas a través de técnicos competentes en estas materias y remitirnos los resultados a fin de revisar nuestra opinión.

9. PLANTAS DE PROCESAMIENTO Y MAQUINARIA

9.1 Con referencia a las Propiedades, las instalaciones habituales, tales como los ascensores, calefacción y aire acondicionado han sido tratados como partes integrantes de los inmuebles y están incluidos dentro de los valores de los activos.

9.2 Todos aquellos activos, como maquinaria y plantas de procesamiento e instalaciones del ocupante necesarios para la actividad comercial han sido excluidos de nuestra actualización de valor.

10. INSPECCIÓN

10.1 Hemos llevado a cabo una inspección interna y externa de las Propiedades durante el mes de mayo de 2016, realizada por personal del equipo de Valoración (Tony Loughran, Laura Casillas, Javier Angoso, Cristina Treceño, Juan Narbón, Luis Muñoz, Eva Blanco y Laura González).

10.2 De acuerdo con la práctica habitual en España, no hemos realizado ningún tipo de medición formal, aunque hemos realizado comprobaciones de mediciones in-situ para contrastar las mediciones de los planos recibidos. Para el propósito de este ejercicio nos hemos basado en las superficies consideradas por C&W como la precisa y correcta estimación de la Superficie Bruta Alquilable (SBA) existente.

En todo caso, el alcance de nuestras instrucciones no incluye realizar una medición técnica formal por parte de un técnico especialista ni levantamiento de planos. Recomendamos que nuestra estimación de SBA se contrate por un técnico competente contratado para tal efecto.

11. PRINCIPIOS GENERALES

11.1 Nuestra opinión de valor está basada totalmente en la información que la Compañía nos ha facilitado o que hemos obtenido por medio de nuestras investigaciones. Confiamos que esta información sea correcta y completa, y que no exista ningún tipo de problema que pueda afectar a dicha opinión.

11.2 Nuestra opinión de valor no está sujeta a ninguna Premisa Extraordinaria.

11.3 No hemos tenido en cuenta ningún gasto de venta ni ninguna obligación fiscal derivada de la venta o desarrollo de las Propiedades.

11.4 Nuestra opinión de valor no incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

11.5 Un comprador potencial probablemente obtendrá asesoramiento así como verificación de los puntos arriba mencionados antes de proceder a la compra de las Propiedades. Ustedes deberán tener en cuenta las condiciones sobre las que se ha preparado esta valoración.

11.6 En caso de se hubiesen recibido subvenciones, nuestra valoración no tiene en cuenta ningún requerimiento de repago de las mismas en el momento en que las Propiedades fueran vendidas.

11.7 Nuestra valoración no tiene en cuenta los costes de transferencia de la venta de las Propiedades fuera de España ni ninguna restricción en llevar a cabo dicha venta.

11.8 Una valoración es una predicción de precio, no una garantía. Requiere que el valorador realice juicios subjetivos que, aunque fueran lógicos y apropiados, pueden diferir de aquellos realizados por un comprador u otro valorador. Históricamente se ha considerado que los valoradores pueden disponer de un rango de posibles valores.

11.9 El propósito de la valoración no altera el enfoque de la misma.

11.10 El Valor de las Propiedades puede cambiar sustancialmente incluso en períodos cortos de tiempo, y por lo tanto, nuestra opinión de valor puede diferir significativamente si la fecha de valoración cambia. Si Uds. desearan utilizar nuestra valoración como válida en otro período de tiempo deberían consultarnos previamente.

11.11 Recomendamos encarecidamente que las Propiedades no sean vendidas sin antes haberlas expuesto al mercado de manera apropiada.

11.12 Les recomendamos que realicen actualizaciones de la valoración de estas Propiedades de manera periódica.

11.13 Cualquier referencia en este informe a temas de tenencia, arrendamientos y títulos legales no debe ser tomada en cuenta sin haber sido previamente verificada como correcta por sus abogados y/o asesores legales.

11.14 Esta opinión de valor debe ser leída junto con nuestros "Términos y Condiciones de Nombramiento de Cushman & Wakefield como Valoradores" (adjunta en el Apéndice I de este informe). De dicho Apéndice I desearíamos resaltar el párrafo 10.6 en el que se describe la cobertura y limitación de nuestra responsabilidad profesional hacia Uds.

12. VALORACIÓN

Sujeto a lo anterior y en base al estado del mercado a 30 de junio de 2016, nuestra Opinión de Valor de Mercado, siguiendo las directrices RICS es de:

#	Inmueble	Ciudad	Tipología	Inquilino	Valor de Mercado 30 junio 2016
1	Raimundo Fdez. Villaverde 43-45	Madrid	Local Comercial	Cortefiel	11.750.000€
2	Juan Flórez 44	A Coruña	Local Comercial	Cortefie	5.650.000€
3	Uría 52 (local cial Planta Baja y 1ª)	Oviedo	Local Comercial y Resi/Oficinas	Woman's Secret	4.700.000€
4	José Mesa y López 16	Las Palmas de Gran Canaria	Local Comercial	Cortefie	6.100.000€
5	Avd. Andalucía 20	Málaga	Local Comercial	Cortefie	3.150.000€
6	Avd. Don Juan de Austria 4	Valencia	Local Comercial	Springfield	7.100.000€
7	Zorrilla 20	Valladolid	Local Comercial	Cortefiel	3.000.000€
8	Zorrilla 26	Valladolid	Local Comercial	Cortefiel	2.000.000€
9	Plaza de Paraíso s/n	Zaragoza	Local Comercial	Springfield	4.600.000€
TOTAL					48.050.000€

El valor total de 48.050.000€ reportado anteriormente representa el valor agregado de cada propiedad individualmente. Si la cartera fuera a ser vendida en lotes individuales o por grupos de propiedades, el valor total podría diferir significativamente.

Nota. El valor de calle Uría 52 se compone del análisis del valor del local comercial y de las plantas superiores como residencial. A la fecha del informe, la propiedad no tiene División Horizontal y no se puede vender por separado.

13. CONFLICTOS DE INTERÉS

13.1 La valoración ha sido preparada por T. Loughran MRICS y L. Casillas MRICS y revisado por R. Cardiff MRICS. Dichos profesionales son miembros de "The Royal Institution of Chartered Surveyors".

13.2 Cushman & Wakefield provee de otros servicios profesionales o de agencia. Aún así podemos confirmar que no tenemos ningún conflicto de interés en aceptar esta instrucción.

14. CONFIDENCIALIDAD

14.1 El contenido de este informe es confidencial y ha sido realizado exclusivamente para el uso mencionado con anterioridad. En consecuencia, no aceptaremos responsabilidad de terceras partes del presente informe.

15. REPRODUCCIÓN Y PUBLICACIÓN

15.1 Queda prohibida la reproducción total o parcial del presente informe ya sin la previa autorización por escrito de Cushman & Wakefield Spain Ltd. Para evitar cualquier duda, esta autorización es requerida con independencia de que nuestra Compañía sea nombrada o sea el presente Informe combinado con otra documentación similar.

Atentamente,

Atentamente,

En nombre de Cushman & Wakefield.



Reno Cardiff MRICS
Socio
+34 93 272 16 68
reno.cardiff@eur.cushwake.com



Tony Loughran MRICS
Socio, Director de Valoración y Consultoría
+34 91 781 38 36
Tony.loughran@eur.cushwake.com



Laura Casillas Barragán MRICS
Socia, Valoración y Consultoría
+34 91 781 38 60
Laura.casillas@cushwake.com

METODOLOGÍA



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

MARCO CONCEPTUAL

La valoración ha sido realizada según las “RICS Valuation Standards” recogidas en el “Red Book” edición 2014, publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, por un valorador actuando como Valorador Externo tal y como se define en el “Red Book”. Confirmamos que la valoración ha sido realizada por valoradores que cumplen con los requisitos establecidos. Asimismo, la valoración ha sido preparada de acuerdo con el “IVS International Valuation Application 1 (IVA 1)”.

La base de valoración de propiedades clasificadas como inversión es “Valor de Mercado” y, por lo tanto, las valoraciones basadas en “Valor de Mercado” deben adoptar la definición y el marco conceptual establecido por el Consejo Internacional de Estándares de Valoración “International Valuation Standards Council (IVSC)”, definido en el Red Book como sigue:

“La cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debería poder intercambiarse a fecha de valoración entre un comprador y un vendedor por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción”



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOCALES COMERCIALES

En el caso de la valoración de locales comerciales ocupados por un inquilino (mono-inquilino) a pie de calle, los métodos de valoración empleados por C&W son el Term & Reversion (método estático) y el Flujo de Caja (Cashflow o Discounted Cashflow) (método dinámico), e implícitamente el método de comparación en ambos casos:

- Para determinar el valor de un inmueble mediante el [método Term & Reversion](#) se realiza la suma de:
 - i) una actualización de los flujos generados por el inmueble en base a las rentas establecidas por el contrato durante el periodo de vigencia de dicho contrato (“Term”) y
 - ii) adicionalmente, tras considerar un periodo de vacío y carencia necesarios para el alquiler del local, se actualizan los flujos generados por el inmueble en base a las condiciones del mercado durante un periodo que tiende a la perpetuidad (“Reversión”).
- 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 realquiler, 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, 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 (infra/sobre-alquiler). Se halla un valor de mercado que, en función del Ingreso Bruto/Neto, proporciona 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. Como resultado se halla una TIR que coincide con la tasa de descuento si se utilizara un método de DCF (“Discounted Cashflow”).

- El **método de comparación** está implícito en todo el proceso de valoración a la hora de estimar las rentas de mercado, las yields de mercado y los valores de repercusión, que se estiman en colaboración con los departamentos de Agencia de C&W que participan en operaciones de arrendamiento y compra-venta de activos inmobiliarios similares.

La valoración de los activos se ha realizado a través de estos dos métodos con objeto de contrastar que las conclusiones obtenidas mediante los mismos son razonables.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE PISOS RESIDENCIALES U OFICINAS

En el caso de la valoración de las plantas superiores que podrían ser convertidas en residencial y oficinas, cuyo comprador potencial sería un pequeño inversor o un ocupante (por su tamaño y localización), el mejor método de valoración es el método de comparación.

RESUMEN DE VALORACIÓN DE CARTERA



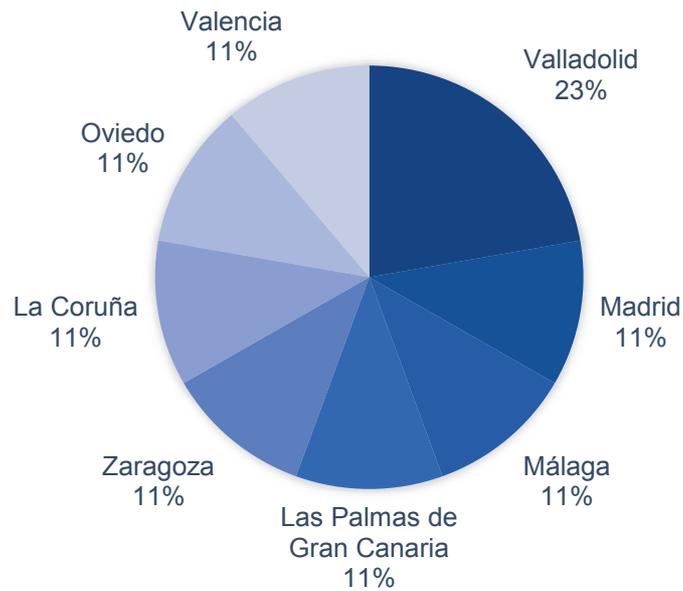
ANÁLISIS DE CARTERA

UBICACIÓN

La cartera compuesta por 9 activos se encuentra distribuida por toda España de la siguiente manera.



De manera que el 23% de la cartera se ubica en Valladolid, lo que suponen 2 propiedades del total de 9 que conforman el portafolio.



HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Fecha de Valoración: 30 de junio de 2016

Características Básicas de los Activos:

#	Inmueble	Ciudad	Tipología	Inquilino	Sup Total m ²	SBA (Superficie Bruta Alquilable) m ²
1	Raimundo Fdez. Villaverde 43-45	Madrid	Local Comercial	Cortefiel / notificado el ejercicio de break option	2.619,26	1.701,67
2	Juan Flórez 44	A Coruña	Local Comercial	Cortefie	2.182,42	1.501,77
3	Uría 52 (local cial Planta Baja y 1ª)	Oviedo	Local Comercial	Woman's Secret	440,00	352,00
	Uría 52 (2ª a 5ª planta)	Oviedo	Residencial / Oficinas		829,00	829,00
4	José Mesa y López 16	Las Palmas de Gran Canaria	Local Comercial	Cortefie	474,00	474,00
5	Avd. Andalucía 20	Málaga	Local Comercial	Cortefie	1.056,00	1.056,00
6	Avd. Don Juan de Austria 4	Valencia	Local Comercial	Springfield	572,78	348,03
7	Zorrilla 20	Valladolid	Local Comercial	Cortefiel	835,00	684,80
8	Zorrilla 26	Valladolid	Local Comercial	Cortefiel / notificado el ejercicio de break option	490,00	350,20
9	Plaza de Paraíso s/n	Zaragoza	Local Comercial	Springfield	322,64	238,00
	TOTAL				9.821,1	7.535,47

Nótese que hay diferencia entre la Superficie de planos y la SBA (Superficie Bruta Alquilable) por la ponderación de las plantas en función de su uso y nivel (ver los Informes Individuales del Informe de Valoración a 31/12/2015 y 30/06/16 de C&W).

Situación de sobre / infra alquiler de los Locales Comerciales:

Inmueble	Sup Total (m ²)	SBA (Superficie Bruta Alquilable) m ²	Renta Contractual Anual 2016	Renta Contractual €/m2/mes (pond)	RENTA vs ERV	
Raimundo Fdez. Villaverde 43-45	2.619	1.702	883.554	43,27	Sobre Alquilado	Cortefiel ha notificado su deseo de resolución de contrato en 2017
Juan Flórez 44	2.182	1.502	309.976	17,2	Sobre Alquilado	
Uría 52 (local comercial)	440	352	161.950	38,34	En línea	
José Mesa y López 16	474	474	320.090	56,27	Infra Alquilado	
Avd. Andalucía 20	1.056	1.056	35.880	14,95	En línea	
Avd. Don Juan de Austria 4	573	348	338.980	81,17	Infra Alquilado	
Zorrilla 20	835	685	164.315	20	Infra Alquilado	
Zorrilla 26	490	350	99.700	23,72	Infra Alquilado	Cortefiel ha notificado su deseo de resolución de contrato en 2017
Plaza de Paraíso s/n	323	238	273.231	95,67	Sobre Alquilado	

Principales hipótesis para la Valoración de Locales Comerciales:

El siguiente cuadro muestra las principales hipótesis contempladas por C&W en cada ciudad en cuanto a las rentabilidades que un inversor asumiría para cada tipo de local y en base al contrato de arrendamiento con el Grupo Cortefiel vigente a 30/06/2016. Nótese que en el mercado de locales comerciales de calle el mercado inversor suele enfocarse en las Rentabilidades Brutas (“Gross Yield”) y como resultado podemos hallar las rentabilidades Netas (ver definiciones abajo adjuntas).

#	Inmueble	Ciudad	Sup Total M²	SBA (Superficie Bruta Alquilable) m²	Rentabilidad Inicial Bruta	Rentabilidad Salida Bruta	TIR	Rentabilidad Inicial Neta	Costes de adquisición	Costes de venta
1	Raimundo Fdez. Villaverde 43-45	Madrid	2.619,26	1.701,67		5,00%			2,25%	0,50%
2	Juan Flórez 44	A Coruña	2.182,42	1.501,77	5,49%	5,50%	6,72%	5,34%	2,75%	0,50%
3	Uría 52 (local Comercial)	Oviedo	440,00	352,00	5,22%	5,25%	6,62%	5,11%	2,25%	0,50%
4	José Mesa y López 16	Las Palmas	474,00	474,00	5,25%	5,25%	8,56%	5,16%	1,75%	0,50%
5	Avd. Andalucía 20	Málaga	1.056,00	1.056,00	6,01%	6,00%	7,22%	5,85%	2,75%	0,50%
6	Avd. Don Juan de Austria 4	Valencia	572,78	348,03	4,77%	5,00%	8,46%	4,65%	2,75%	0,50%
7	Zorrilla 20	Valladolid	835,00	684,80	5,48%	5,50%	11,47%	5,33%	2,75%	0,50%
8	Zorrilla 26	Valladolid	490,00	350,20		6,00%			2,75%	0,50%
9	Plaza de Paraíso s/n	Zaragoza	322,64	238,00	5,94%	5,50%	5,63%	5,81%	2,25%	0,50%

Yield Anual Neto = Ingreso Neto/(Precio Vendedor+Coste Adquisición+Capex)

Yield Semineto= (Ingreso Neto/ Precio Vendedor)

Yield Bruto = (Ingreso Bruto/ Precio Vendedor)

A continuación se resumen los detalles de la metodología de valoración utilizada por C&W para los activos expuestos en la tabla anterior:

- Para el cálculo del cashflow se ha utilizado un periodo de 10 años.
- Para determinar el valor de un local comercial se ha tenido en cuenta el contrato existente con el Grupo Cortefiel (las rentas contratadas y los gastos no repercutibles) y la renta de mercado (ERV). Se considera que el mercado de inversores interesados en este tipo de producto ofrecerán un Precio que refleje un yield inicial bruto y neto determinados en función del sobre/infra-alquiler; el plazo de contrato; la calidad del inquilino; ubicación; posibilidades de comercialización; yield bruto de salida y un TIR de la operación determinado entre otras variables. Las rentabilidades y repercusión se comparan con las rentabilidades/repercusiones exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.

Para la valoración se han considerado los siguientes IPC (Índice de Precios al Consumo):

	Año 1	Año 2	Año 3-10
IPC considerado	0,00%	0,25%	1,50%

Principales hipótesis para la Valoración de Plantas de edificio de diferente uso al de Local Comerciales:

Adicionalmente, C&W ha utilizado la Metodología de Comparables con dos escenarios posibles para valorar la segunda, tercera, cuarta y quinta planta del edificio situada en la Calle Uría 52.

- Escenario de conversión residencial

Se ha llegado al resultado final que se podría estimar en el mercado pisos de 100 - 200 m² por un precio medio de 2.750 - 3.000 €/ m². Asumiendo que se podría reformar las plantas 2^a, 3^a, 4^a y 5^a a residencial con 1 ó 2 pisos por planta. Por lo tanto, se asume un precio medio de 2.875 €/ m² (final reformado).

- Escenario de conversión en oficinas

Se ha llegado al resultado final que se podría estimar en el mercado oficinas de 100 – 200 m² por una renta media de 7€/ m²/mes. Asumiendo que se podría reformar las plantas 2^a, 3^a, 4^a y 5^a a oficinas con 1 ó 2 despachos por plantas. Por lo tanto, se asume un precio medio de 1.400 €/m².

Por el tipo de inmueble, el comprador de estas oficinas sería un ocupante o bien un inversor local cuya estrategia sea alquilar los despachos. Sin embargo la demanda de oficinas en el centro de Oviedo no es lo suficientemente importante como para mantener una rotación adecuada y una desocupación baja. Unido a las bajas rentas que se pagan por oficinas/despachos en la zona opinamos que el proyecto de conversión en oficinas es menos atractivo que el de conversión en residencial.

Por lo tanto, la mejor opción para estas plantas es la de desarrollo de residencial reformado y venta por unidades (tras haber realizado la división horizontal).

Resumen de Valoración de Mercado a 30 de junio de 2016 de cada uno de los inmuebles:

Teniendo en consideración las hipótesis anteriormente mencionadas, la valoración de los activos inmobiliarios a 30/06/2016 asciende a 48.050.000 euros.

#	Inmueble	Ciudad	Tipología	Valor de Mercado 30 junio 2016	Comentarios
1	Raimundo Fdez. Villaverde 43-45	Madrid	Local Comercial	11.750.000€	Cortefiel ha notificado su deseo de resolución de contrato a 31/12/2016 y se ha actualizado la valoración en base a la nueva situación.
2	Juan Flórez 44	A Coruña	Local Comercial	5.650.000€	
3	Uría 52 (local cial Planta Baja y 1 ^a)	Oviedo	Local Comercial y Resi/Oficinas	4.700.000€	
4	José Mesa y López 16	Las Palmas de Gran Canaria	Local Comercial	6.100.000€	
5	Avd. Andalucía 20	Málaga	Local Comercial	3.150.000€	
6	Avd. Don Juan de Austria 4	Valencia	Local Comercial	7.100.000€	
7	Zorrilla 20	Valladolid	Local Comercial	3.000.000€	
8	Zorrilla 26	Valladolid	Local Comercial	2.000.000€	Cortefiel ha notificado su deseo de resolución de contrato a 31/12/2016 y se ha actualizado la valoración en base a la nueva situación
9	Plaza de Paraíso s/n	Zaragoza	Local Comercial	4.600.000€	
TOTAL				48.050.000€	

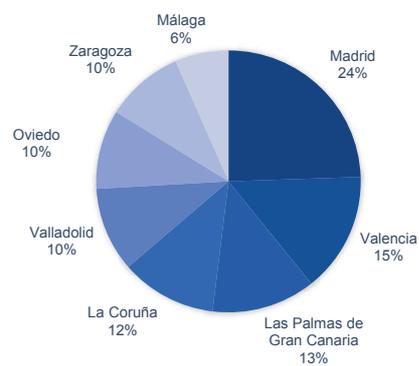
Nota i: El valor total de 48.050.000€ reportado a 30/06/2016 representa el valor agregado de cada propiedad individualmente. Si la cartera fuera a ser vendida en un solo lote o por grupos de propiedades, el valor total podría diferir.

Nota ii: El valor de Uría 52 se compone del análisis del valor del local comercial y de las plantas superiores como residencial. A la fecha del informe, la propiedad no tiene División Horizontal y no se puede vender por separado.

Nota iii: Para mayor comprensión de la metodología y variables utilizadas en la Valoración de los inmuebles nos remitimos al informe de Valoración a 31 de diciembre de 2015 a 30 de junio de 2016 firmados por C&W.

DISTRIBUCIÓN DE VALOR

En términos de valor, el 52% del valor total de la cartera de 48.050.000€ se concentra en Madrid, Las Palmas de Gran Canaria y Valencia, mientras que el 48% restante se distribuye en las demás ubicaciones.



cushmanwakefield.com

TONY LOUGHRAN

Socio. Director V&A España

t. 34 91 781 00 10

Tony.Loughran@cushwake.com

LAURA CASILLAS BARRAGÁN

Socia Valuation & Advisory España

t. 34 91 781 00 10

Laura.casillas@cushwake.com

Cushman & Wakefield Copyright 2015. NO WARRANTY OR REPRESENTATION, EXPRESS OR IMPLIED, IS MADE TO THE ACCURACY OR COMPLETENESS OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN, AND SAME IS SUBMITTED SUBJECT TO ERRORS, OMISSIONS, CHANGE OF PRICE, RENTAL OR OTHER CONDITIONS, WITHDRAWAL WITHOUT NOTICE, AND TO ANY SPECIAL LISTING CONDITIONS IMPOSED BY THE PROPERTY OWNER(S). AS APPLICABLE, WE MAKE NO REPRESENTATION AS TO THE CONDITION OF THE PROPERTY (OR PROPERTIES) IN QUESTION.

ANEXO IX Reglamento de la Junta General de Accionistas

**REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL
DE ACCIONISTAS**

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

Madrid, 27 de mayo de 2016

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Finalidad	3
Artículo 2.- Ámbito de aplicación del Reglamento y jerarquía normativa	3
Artículo 3.- Vigencia y modificación	3
Artículo 4.- Difusión del Reglamento	3

TITULO I. CONCEPTO, CLASES Y COMPETENCIAS DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 5.- Junta General.	3
Artículo 6.- Clases de Junta	4
Artículo 7.- Competencias de la Junta General	4

TITULO II. CONVOCATORIA Y PREPARACIÓN DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 8.- Convocatoria	5
Artículo 9.- Anuncio de convocatoria	5
Artículo 10.- Derecho de información previo a la Junta General	7

TITULO III. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 11.- Constitución	8
Artículo 12.- Junta Universal	8
Artículo 13.- Derecho y deber de asistencia	8
Artículo 14.- Representación	9
Artículo 15.- Solicitud pública de representación	11

TITULO IV. LUGAR DE CELEBRACION DE LA JUNTA GENERAL E INFRAESTRUCTURA

Artículo 16.- Lugar y tiempo de celebración	11
Artículo 17.- Infraestructura, medios y servicios de que dispondrá el local	12
Artículo 18.- Sistema informático para el registro de las representaciones e instrucciones de voto, la elaboración de la lista de asistentes y el cómputo del resultado de las votaciones	12

TITULO V. DESARROLLO DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 19.- Apertura del local y control de entrada	13
Artículo 20.- Presidencia, Secretaría y Mesa de la Junta	13
Artículo 21.- Lista de asistentes	15
Artículo 22.- Solicitudes de intervención	15
Artículo 23.- Informes	16
Artículo 24.- Intervenciones	16
Artículo 25.- Derecho de información durante la Junta	17
Artículo 26.- Votación de las propuestas de acuerdo	18
Artículo 27.- Adopción de acuerdos y proclamación de resultados	20
Artículo 28.- Finalización de la Junta	20
Artículo 29.- Acta de la Junta	20

TITULO VI. SUSPENSIÓN Y PRÓRROGA DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 30.- Suspensión provisional	21
Artículo 31.- Prórroga	21

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Finalidad

El presente Reglamento tiene por finalidad determinar las reglas básicas para la preparación, convocatoria, constitución, desarrollo, adopción de acuerdos, conclusión y documentación de la junta general de accionistas (la “Junta”, la “Junta General” o “Junta General de Accionistas”) de “Inmofam 99 SOCIMI, S.A.” (la “Sociedad”) 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.

Artículo 2. Ámbito de aplicación del Reglamento y jerarquía normativa

El presente Reglamento será de aplicación a toda Junta General de Accionistas de la Sociedad, tanto Ordinaria como Extraordinaria, desarrollando y complementando la normativa legal y estatutaria aplicable a la Junta General, normativa que prevalecerá en caso de contradicción con lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 3. Vigencia y modificación

1. El presente Reglamento es aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, tiene vigencia indefinida y será de aplicación a partir de la primera Junta General que se convoque después de la de su aprobación, sin perjuicio de los derechos ya reconocidos legal y estatutariamente a los accionistas. Idénticos principios serán aplicables a cualquier modificación del presente Reglamento que acuerde la Junta General.

2. La iniciativa para proponer la modificación del presente Reglamento corresponderá al Consejo de Administración y a los accionistas que, de forma individual o conjunta, posean una participación igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social. Asimismo, las modificaciones al presente Reglamento se someterán al régimen de difusión previsto en el artículo 4 siguiente.

Artículo 4. Difusión del Reglamento

1. El Reglamento de la Junta General será objeto de comunicación al Mercado Alternativo Bursátil (el “MAB”) y de inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con la normativa aplicable.

2. Asimismo, el texto vigente del presente Reglamento estará disponible en la página web corporativa de la Sociedad.

TÍTULO I. CONCEPTO, CLASES Y COMPETENCIAS DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 5. Junta General

1. La Junta General de Accionistas es el máximo órgano de decisión de la Sociedad en las materias propias de su competencia.

2. Los acuerdos de la Junta General, debidamente adoptados, vinculan a todos los accionistas, incluidos los ausentes, los disidentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, sin perjuicio de los derechos de impugnación y separación que les pudieran asistir.

3. La Junta General se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y en el presente Reglamento de la Junta General.

Artículo 6. Clases de Juntas

1. La Junta General podrá ser Ordinarias o Extraordinarias y habrá de ser convocadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

2. La Junta General Ordinaria se celebrará dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, así como para aprobar también, en su caso, las cuentas consolidadas, pudiendo adoptar cualquier otro acuerdo que se le someta siempre que esté incluido en el orden del día y se haya constituido la Junta General con la concurrencia de capital requerido. La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

3. Toda Junta que no sea la prevista en el apartado anterior tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria y se reunirá siempre que sea convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad a iniciativa propia o bien por virtud de la solicitud de accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social.

Artículo 7. Competencias de la Junta General

1. 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:

a) la aprobación de la gestión social;

b) la aprobación de las cuentas anuales, tanto individuales como consolidadas, en su caso, y la aplicación del resultado;

c) el nombramiento y el cese de los miembros del órgano de administración y de los liquidadores;

d) el nombramiento y el cese de los auditores de cuentas de la Sociedad;

e) el ejercicio de la acción social de responsabilidad los miembros del órgano de administración, los liquidadores o los auditores de cuentas de la Sociedad;

f) el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales de la sociedad;

g) la emisión de obligaciones;

- h) la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente;
- 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.
- j) la transformación, fusión, escisión, segregación, cesión global de activo y pasivo así como el traslado de domicilio al extranjero;
- k) la disolución y liquidación de la Sociedad; y
- l) Cualesquiera otros asuntos que determine la Ley en cada momento.

TÍTULO II. CONVOCATORIA Y PREPARACIÓN DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 8. Convocatoria

1. Las Juntas Generales deberán ser convocadas por el órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.
2. Sin perjuicio de lo establecido sobre la Junta Universal en la Ley de Sociedades de Capital, o la que en un futuro pudiera sustituirla, la convocatoria de la Junta General de Accionistas deberá realizarse:
 - a) en fecha tal que permita su celebración en los primeros seis (6) meses del ejercicio, si se trata de la Junta General Ordinaria;
 - b) siempre que el órgano de administración lo considere conveniente para el interés social, en el caso de las Juntas Generales Extraordinarias;
 - c) en todo caso, cuando lo soliciten, por conducto notarial, accionistas que representen el cinco por ciento (5%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en ella. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo legalmente previsto, debiéndose incluir necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud; y
 - d) en los demás casos previstos en las Leyes y en los Estatutos Sociales.
3. Si la Junta General Extraordinaria no fuere convocada dentro del plazo legal, habiéndolo solicitado accionistas titulares de al menos un cinco por ciento (5%) del capital social, podrá serlo judicialmente a petición de los solicitantes, previa audiencia de los administradores.

Artículo 9. Anuncio de convocatoria

1. La convocatoria se realizará con una antelación mínima de un (1) mes a la fecha fijada para su celebración o, en su caso, la que resulte aplicable de conformidad con la normativa vigente en cada momento.
2. El orden del día que figure en la convocatoria se determinará por el Consejo de Administración, sin perjuicio del derecho que asiste a los accionistas que representen, al menos,

un cinco por ciento (5%) del capital social, de solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General Ordinaria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día.

3. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente, que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria de la Junta General Ordinaria.

4. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta General Ordinaria, al menos, los mismos medios en que se hubiera publicado la convocatoria original. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta General. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de Junta General Extraordinaria.

5. La Sociedad remitirá anuncio de la convocatoria de Junta General, incluyendo, en su caso, cualquier complemento a la misma, al MAB, así como a cualquier otra autoridad que en su caso corresponda, el mismo día de su publicación. Del mismo modo, el texto del anuncio, incluyendo, en su caso, los complementos, será publicado en la página web de la Sociedad. El Consejo de Administración valorará la oportunidad de difundir el anuncio de la convocatoria en un mayor número de medios de comunicación social.

6. El anuncio de convocatoria contendrá entre otros aspectos, los siguientes:

a) la denominación de la Sociedad, el lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda reunión, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas;

b) el orden del día de la Junta, redactado con claridad y precisión, que comprenderá los asuntos que han de tratarse en la reunión, no debiendo impedir la redacción del orden del día la votación separada de aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto;

c) una mención de los concretos medios de comunicación a distancia que los accionistas puedan utilizar para ejercitar o delegar el voto, así como las instrucciones que deberán necesariamente seguir para hacerlo; y

d) una referencia a los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, en caso de preverse esta posibilidad.

7. El Consejo de Administración valorará, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General, si existen medios de comunicación a distancia que puedan permitir a los accionistas efectuar el voto y/o la delegación garantizando debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto o, en caso de delegación, las del representante y del representado y si la utilización de los mismos es factible y conveniente. En caso de que el Consejo de Administración aprecie la posibilidad y conveniencia de su utilización, deberá incluir mención en la convocatoria de los concretos medios de comunicación a distancia que los accionistas pueden utilizar para hacer efectivo sus derechos de representación, ejercitar o delegar el voto, y, en su caso, asistencia. Asimismo, se incluirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, en caso de preverse esta posibilidad.

De todo ello se deberá dar información en la página web de la Sociedad.

8. Si la Junta General, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con al menos diez (10) días de antelación a la fecha de la reunión.

9. La Junta General no podrá deliberar ni decidir sobre asuntos que no estén comprendidos en el orden del día incluido en la convocatoria, salvo previsión legal en otro sentido.

Artículo 10. Derecho de información previo a la Junta General

1. Desde el mismo día de publicación de la convocatoria de la Junta General y hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, inclusive, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.

2. Además, con la misma antelación y forma, los accionistas podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil desde la celebración de la última Junta General.

3. El Consejo de Administración estará obligado a facilitar la información solicitada conforme a los párrafos precedentes en la forma y dentro de los plazos previstos por los Estatutos Sociales, el presente Reglamento y la Ley, salvo en los casos en que:

a) Hubiese sido solicitada por accionistas que representen menos de un veinticinco por ciento (25%) del capital social y su publicidad pueda perjudicar, a juicio del presidente, los intereses sociales;

b) la petición de información o aclaración no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día ni a información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil desde la celebración de la última Junta General;

c) así resulte de disposiciones legales o reglamentarias.

4. Las peticiones de información reguladas en este artículo se contestarán, una vez comprobada la identidad y condición de accionista de los solicitantes, hasta el día de la Junta General de Accionistas de que se trate, antes de su celebración.

5. Las solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social, o mediante su envío a la Sociedad por correo certificado o burofax dirigidos a la dirección que especifique el correspondiente anuncio de convocatoria o, en defecto de dicha especificación, al domicilio social.

6. Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“Iberclear”) u otro servicio análogo, para la Junta General de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo.

7. El Consejo de Administración podrá facultar a cualquiera de sus miembros, así como, a su secretario y vicesecretario, a fin de que a través del departamento de la Sociedad que designe el Consejo de Administración, se responda a las solicitudes de información formuladas por los accionistas.

TÍTULO III. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 11. Constitución

1. La Junta General Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito con derecho a voto; en segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo de la Sociedad y el traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital. La adopción de los acuerdos a los que se refiere este apartado, se realizarán por las mayorías establecidas en el artículo 201.2 de la Ley de Sociedades de Capital o la norma que lo sustituya.

3. Las ausencias de accionistas que se produzcan una vez constituida la Junta General no afectarán a la validez de su celebración.

4. Si para adoptar válidamente un acuerdo respecto de alguno o varios de los puntos del orden del día de la Junta General, fuera necesario, de conformidad con la normativa legal o estatutaria aplicable, la asistencia de un determinado porcentaje de capital social y este porcentaje no se alcanzara, la Junta General se limitará a deliberar y decidir sobre aquellos puntos del orden del día que no requieren para adoptar válidamente acuerdos de la asistencia de dicho porcentaje del capital o de tales acciones.

Artículo 12. Junta Universal

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que esté presente todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. La Junta Universal deberá celebrarse en cualquier lugar del término municipal en que radique el domicilio social de la Sociedad.

Artículo 13. Derecho y deber de asistencia

1. Podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de acciones que representen, al menos, el uno por mil del capital social en cada momento, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les

acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

2. Las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A. (Iberclear) u otro servicio análogo podrán ser autorizadas por la Sociedad para expedir las tarjetas de asistencia a la Junta a favor de sus respectivos accionistas depositantes, tarjetas que, igualmente, se facilitarán en su caso por la propia Sociedad, contra depósito de los documentos acreditativos de la titularidad de las acciones. A tal fin, la Sociedad propondrá a dichas entidades el formato de la tarjeta de asistencia que deba expedirse a favor de los accionistas, procurando que las tarjetas emitidas por tales entidades sean uniformes e incorporen, en su caso, un código de barras u otro sistema que permita realizar su lectura electrónica para facilitar si resulta necesario el cómputo informático de los asistentes a la reunión, así como la fórmula a la que deberá ajustarse tal documento para delegar la representación a favor de otro accionista, incluyendo también, en su caso, los requisitos de la solicitud pública de representación. La tarjeta de asistencia podrá prever la identidad del representante a falta de designación expresa por el accionista representado así como la sustitución del representante en supuestos de conflictos de interés.

3. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente acreditación.

4. El presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de los directores, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas que tenga por conveniente, en los términos y condiciones que se establezcan en el presente Reglamento de la Junta General.

5. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad estarán obligados a asistir si bien la inasistencia de cualquiera de ellos no afectará a la válida constitución de la Junta General.

6. Asimismo, el Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un notario para que asista a la celebración de la Junta General y levante acta de la reunión, y estarán obligados a hacerlo siempre que, con cinco (5) días de antelación al previsto para la celebración de la Junta, lo soliciten accionistas que representen, al menos, el uno por ciento (1%) del capital social de la Sociedad. Adicionalmente, deberá requerir la presencia de un notario cuando así sea exigible conforme a la Ley. Los honorarios notariales serán de cargo de la Sociedad.

7. En todo lo no previsto en el presente artículo, respecto a la legitimación para asistir a la Junta, se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital o la que en un futuro pudiera sustituirla.

Artículo 14. Representación

1. Todo accionista que tenga derecho de asistencia a la Junta General podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea o no accionista.

2. La representación comprenderá la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista representado.

3. La representación deberá conferirse con carácter especial para cada Junta General, por escrito o por los medios de comunicación a distancia cuya utilización se hubiera previsto por el órgano

de administración expresamente en la convocatoria, siempre que se cumplan los requisitos previstos en la citada convocatoria y, en todo caso, se garantice debidamente la identidad del representado y del representante.

4. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 184 de la Ley de Sociedades de Capital, la representación, que será especial para cada Junta General, deberá conferirse por escrito.

5. Cuando la representación se confiera mediante medios de comunicación a distancia, sólo se reputará válida si se realiza:

a) mediante entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y delegación debidamente firmada, u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que confiere su representación y la del delegado que designa; o

b) mediante correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación, en la que se detalle la representación atribuida y la identidad del representado, y que incorpore la firma electrónica u otra clase de identificación del accionista representado, en los términos que fije el Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de representación de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista representado.

6. Para su validez, la representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.

7. Los documentos en los que consten las representaciones para la Junta General deberán incluir al menos las siguientes menciones:

a) fecha de celebración de la Junta General y el Orden del Día;

b) identidad del representado y del representante. En caso de no especificarse, se entenderá que la representación ha sido otorgada a favor del Presidente del Consejo de Administración o de quien le sustituya;

c) número de acciones de las que es titular el accionista que otorgue la representación; y

d) las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del Orden del Día.

8. El presidente y el secretario de la Junta General así como las personas que estos designen, tendrán las más amplias facultades para determinar la validez del documento o medio acreditativo de la representación, debiendo considerar únicamente como no válido aquél que carezca de los mínimos requisitos imprescindibles y siempre que éstos sean insubsanables.

9. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de

varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.

10. La representación será siempre revocable. La comunicación de la revocación a la Sociedad así como la asistencia del representado a la Junta General, ya sea personalmente o por haber emitido el voto a distancia en fecha posterior a la de la representación, tendrá valor de revocación de la representación otorgada.

Artículo 15. Solicitud pública de representación

1. En los casos en que los consejeros de la Sociedad realicen una solicitud pública de representación, se aplicarán las reglas contenidas en la Ley de Sociedades de Capital o la que en un futuro pudiera sustituirla, en la Ley del Mercado de Valores y en la normativa de desarrollo o las disposiciones que en el futuro pudieran sustituirlas. En particular, el documento en el que conste el poder deberá contener o llevar anejo el orden del día, así como la solicitud de instrucciones para el ejercicio de derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones o éstas no sean precisas.

2. Por excepción, el representante podrá votar en sentido distinto cuando se presenten circunstancias ignoradas en el momento del envío de las instrucciones y se corra el riesgo de perjudicar los intereses del representado. En caso de voto emitido en sentido distinto a las instrucciones, el representante deberá informar inmediatamente al representado, por medio de escrito en que explique las razones del voto.

3. Se entenderá que ha habido solicitud pública de representación cuando una misma persona ostente la representación de más de tres accionistas, salvo que éstos sean cónyuges o familiares del representante.

TÍTULO IV. LUGAR DE CELEBRACIÓN DE LA JUNTA GENERAL E INFRAESTRUCTURA

Artículo 16. Lugar y tiempo de celebración

1. La Junta General se celebrará en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio en que la Sociedad tenga su domicilio, el día señalado en la convocatoria, pero podrán ser prorrogadas sus sesiones durante uno o más días consecutivos, si así lo acordare la Junta a propuesta del Consejo de Administración o de un número de accionistas que represente al menos el veinticinco por ciento (25%) del capital presente en la Junta, conforme a lo dispuesto en el artículo 31 siguiente. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la reunión tendrá lugar en el domicilio social.

2. Cualquiera que sea el número de sesiones, la Junta se considerará única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. La Junta General podrá asimismo suspenderse temporalmente en los casos y formas previstos en este Reglamento.

3. La asistencia a la Junta General podrá realizarse bien acudiendo al lugar en que vaya a celebrarse la reunión, bien en su caso a otros lugares que haya dispuesto, en su caso, la Sociedad, indicándolo así en la convocatoria, y que se hallen conectados con aquél por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre

los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real.

4. El lugar principal deberá estar situado en el término municipal del domicilio social, no siendo ello necesario para los lugares accesorios. Los asistentes a cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos a la Junta General, como asistentes a la misma y única reunión. La reunión se entenderá celebrada en donde radique el lugar principal.

Artículo 17. Infraestructura, medios y servicios de que dispondrá el local

1. El local destinado para la celebración de la Junta General será dotado del personal, equipos técnicos y demás medidas que fueren necesarias para el normal desarrollo de la Junta General.

2. En garantía de la seguridad de los asistentes y del buen orden en el desarrollo de la Junta General, se podrán establecer los controles de seguridad, incluidos sistemas de control de acceso, que resulten adecuados.

3. A la entrada del local donde se celebre la reunión, se entregará a los asistentes copia de la información que, en virtud de mandato legal o de previsión estatutaria, haya sido puesta a disposición de los accionistas en relación con las propuestas de acuerdo.

4. El desarrollo íntegro de la Junta General podrá ser objeto de grabación audiovisual, si así lo determina su presidente de la Junta General. Los asistentes no podrán utilizar aparatos de fotografía, vídeo, grabación de imagen y/o sonido, o equipos similares en la sala en donde se desarrolle la Junta General, salvo en la medida en que lo permita el presidente. Se podrá disponer asimismo la existencia de medios que permitan la traducción simultánea de las intervenciones de la Junta General cuando, por cualquier razón, se considere conveniente.

Artículo 18. Sistema informático para el registro de las representaciones e instrucciones de voto, la elaboración de la lista de asistentes y el cómputo del resultado de las votaciones

1. Con antelación suficiente al día señalado para la celebración de la Junta General, la Sociedad se dotará de los equipos humanos y técnicos necesarios para llevar a cabo el control y cómputo informático de las delegaciones de representación que reciban los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad con las correspondientes instrucciones de voto, en su caso.

2. Asimismo, el día de la celebración de la Junta General el local señalado para la reunión estará dotado con los medios necesarios a fin de llevar a efecto el control de entrada de los accionistas asistentes a la reunión para el cómputo del quórum de constitución provisional y definitivo de la Junta General y la confección de la lista de asistentes presentes y representados, que quedará incorporada, si resulta necesario por su tamaño, en soporte informático por duplicado y precintado, en cuya cubierta constará la oportuna diligencia de identificación firmada por el secretario con el visto bueno del presidente de la Junta General, y diligenciada en su caso por el notario, que se unirá al acta de la Junta General, así como para efectuar el cómputo de las votaciones.

3. Para el desarrollo de tales actividades y si así resulta necesario, la Sociedad podrá, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, solicitar a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) o servicio análogo, en

soporte informático y dentro de los plazos establecidos, la relación de accionistas de la Sociedad y el número de acciones que figuren a nombre de cada uno.

TÍTULO V. DESARROLLO DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 19. Apertura del local y control de entrada

1. En el lugar y día previstos, ya en primera o en segunda convocatoria, para la celebración de la Junta General, y desde una (1) hora antes de la anunciada para el comienzo de la reunión (salvo que otra cosa se especifique en el anuncio de convocatoria), podrán los accionistas o quienes válidamente les representen presentar al personal habilitado al efecto sus respectivas tarjetas de asistencia y delegaciones y, en su caso, los documentos que acrediten la representación legal, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14 para la representación conferida por medios de comunicación a distancia. El registro de los accionistas presentes y representados concurrentes se efectuará, si así resulta necesario, mediante sistemas de lectura óptica u otros medios técnicos similares, de conformidad con lo previsto en el artículo precedente.

2. En el supuesto de que, por no concurrir el número de acciones legalmente exigido para que pueda celebrarse la Junta General en primera convocatoria, ésta hubiere de celebrarse en segunda convocatoria, se dejará constancia de tales circunstancias mediante la correspondiente diligencia que se incluirá en el acta de la Junta General.

Artículo 20. Presidencia, Secretaría y Mesa de la Junta

1. La Mesa de la Junta General estará compuesta por su presidente y su secretario, junto con los restantes miembros del Consejo de Administración asistentes a la misma.

2. La Junta General será presidida por el presidente del Consejo de Administración; en su defecto, por los vicepresidentes por su orden, y en defecto de los anteriores, el consejero presente con mayor antigüedad en el cargo, y en defecto de todos ellos, el accionista que la propia Junta General designe.

3. Corresponde al presidente de la Junta General:

a) abrir la sesión;

b) verificar la válida constitución de la Junta General y, en su caso, declararla constituida;

c) dar cuenta, en su caso, del requerimiento efectuado por el Consejo de Administración, solicitando la presencia de un notario para que levante acta de la Junta General;

d) resolver, junto con el secretario de la Junta General, las dudas, aclaraciones o reclamaciones suscitadas en relación con la lista de asistentes y con las delegaciones o representaciones;

e) dirigir las intervenciones de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día;

f) dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola cuando considere que un asunto está suficientemente debatido, no está en el orden del día o dificulta el desarrollo de la reunión;

g) aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día;

h) señalar el momento de realizar las votaciones;

i) organizar las votaciones y efectuar, asistido por el secretario de la Junta General, el cómputo de las mismas;

j) proclamar el resultado de las votaciones;

k) suspender temporalmente la Junta General;

l) proceder a la clausura de la sesión; y

m) en general, ejercitar todas las restantes facultades, incluyendo las de orden y disciplina, que sean precisas para el adecuado desarrollo de la Junta General, incluyendo la interpretación de lo previsto en el presente Reglamento.

4. El presidente de la Junta General, aun cuando esté presente en la sesión, podrá encomendar la dirección del debate al consejero que estime oportuno o al secretario de la Junta General, quienes realizarán estas funciones en nombre del presidente, el cual podrá avocarlas en cualquier momento.

5. Si el presidente de la Junta General hubiera de ausentarse, por cualquier causa, durante la celebración de la reunión, la sustitución en el ejercicio de sus funciones se realizará con arreglo a lo previsto en el párrafo primero del apartado 2 del presente artículo.

6. En el desempeño de sus funciones el presidente de la Junta actuará asistido por el secretario de la Junta General.

7. Asumirá el cargo de Secretario de la Junta General el que lo sea del Consejo de Administración, y a falta de éste, los Vicesecretarios del Consejo de Administración, en orden a la numeración de las vicesecretarías, y si éstos también faltaran, el accionista que la propia Junta General designe al efecto.

8. Serán funciones del secretario de la Junta General:

a) Declarar la constitución de la Mesa, informando sobre sus integrantes;

b) Dar cuenta a la Junta General, por delegación del presidente de la Junta General, del quórum provisional y definitivo de accionistas que asisten a la Junta General, señalando cuántos lo hacen personalmente y cuantos representados, así como del número de acciones presentes y representadas, indicado también el tanto por ciento del capital social que unas y otras representan, señalando igualmente el número total de acciones que concurren a la Junta General, así como el tanto por ciento que representan respecto de la cifra total del capital social, a cuyo fin no se computarán como concurrentes las acciones que la Sociedad tenga en autocartera;

c) Leer, en su caso, o dar cuenta resumida de los términos esenciales del anuncio de convocatoria, y del texto de las propuestas de acuerdo;

d) Resolver, junto con el presidente de la Junta General, las dudas, aclaraciones o reclamaciones suscitadas en relación con la lista de asistentes y con las delegaciones o representaciones;

e) Redactar, en su caso, el acta de Junta General, y

f) En general, ejercitar, por indicación del presidente de la Junta General, las facultades necesarias de orden y disciplina que sean necesarias para el adecuado desarrollo de la reunión y la adopción y formalización de los acuerdos.

9. Si el secretario de la Junta General hubiera de ausentarse, por cualquier causa, durante la celebración de la reunión, la sustitución en el ejercicio de sus funciones se realizará con arreglo a lo previsto en el párrafo primero del apartado 5 del presente artículo.

Artículo 21. Lista de asistentes

1. Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y el número de acciones propias o ajenas con que concurren. Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes (incluyendo, en su caso, los que hayan votado a distancia) o representados, así como el importe del capital del que sean titulares, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho a voto. Conforme a lo previsto en la normativa vigente, la lista podrá formarse mediante fichero o incorporarse a soporte informático en cuya cubierta precintada se hará constar la oportuna diligencia de identificación firmada por el secretario de la Junta General con el visto bueno del presidente.

2. Al inicio de la Junta General, la declaración del presidente o del secretario de la Junta General sobre la lista de asistentes podrá hacerse con carácter provisional, informándose a la Junta de los datos globales de la lista definitiva de asistentes después de concluir el turno de intervenciones de los accionistas y antes de someter a votación las propuestas de acuerdos correspondientes a los distintos puntos del orden del día de la Junta General.

3. Es competencia del secretario de la Junta General por delegación del presidente de la misma, la elaboración de la lista de asistentes, pudiendo contar a tal efecto con el auxilio de los medios y personas que considere necesarios y, en su caso, para el cómputo de las votaciones.

4. La lista de asistentes se adjuntará al acta de la Junta General por medio de anejo firmado por el secretario, con el visto bueno del presidente de la Junta General.

5. Una vez formada la lista declarará el presidente de la Junta General si se han cumplido o no los requisitos exigidos para la constitución válida de la Junta General. Acto seguido, si a ello hubiere lugar, el presidente de la Junta General declarará válidamente constituida la misma. Las dudas o reclamaciones que surjan sobre estos puntos serán resueltas por el presidente de la Junta General.

6. Si hubiera sido requerido notario para levantar acta de la reunión, preguntará éste a la Junta General y hará constar en el acta si existen reservas o protestas sobre las manifestaciones del presidente relativas al número de accionistas concurrentes y al capital presente. La misma pregunta se reiterará cuando de conformidad con lo previsto en el párrafo segundo del apartado 1

del presente artículo, se haga público a la Junta el resultado global de la lista definitiva de asistentes.

Artículo 22. Solicitudes de intervención

1. Una vez constituida la Junta General, y con objetivo de organizar los turnos de intervención, los accionistas que, en ejercicio de sus derechos, deseen intervenir en la Junta en el turno de deliberaciones se identificarán ante el secretario de la Junta General o, en su caso, ante el notario (o ante las personas que asistan a éstos), exhibiendo el Documento Nacional de Identidad, o documento identificativo equivalente si se tratara de extranjeros, y la tarjeta de asistencia en la que conste el número de acciones de que son titulares y las acciones que representan. Ambos documentos les serán devueltos una vez hayan intervenido.

2. Si el accionista (o representante) pretendiese solicitar que su intervención constase literalmente en el acta de la Junta, habrán de entregarla por escrito en ese momento al notario o a la Mesa con el fin de poder proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.

3. El Consejo de Administración podrá establecer en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, en el supuesto de haberse contemplado esta posibilidad en la convocatoria de la Junta, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta.

Artículo 23. Informes

1. Mientras los accionistas que deseen hacer uso de la palabra se identifican conforme a lo establecido en el artículo anterior, el secretario de la Junta General, por indicación del presidente, informará a la Junta General sobre las distintas publicaciones del pertinente anuncio de convocatoria y procederá a la lectura del mismo, salvo que los accionistas acuerden que se dé por leído.

2. A continuación, proseguirá el desarrollo de la Junta General con la exposición, por parte del presidente de la Junta General y, en su caso, de los miembros del Consejo de Administración o las personas designadas al efecto, de los informes que correspondan.

3. Tras ello, y en todo caso antes de las votaciones sobre los asuntos incluidos en el orden del día, el presidente de la Junta General abrirá el turno de intervención de los accionistas.

Artículo 24. Intervenciones

1. Las intervenciones de los accionistas se producirán por el orden en que sean llamados al efecto por la Mesa, previa fijación de los turnos de intervención por el presidente. En la fijación de los turnos de intervención tendrán prioridad aquellos accionistas que lo hubiesen solicitado por escrito.

2. El presidente de la Junta General, a la vista de las circunstancias, determinará el tiempo máximo inicialmente asignado a cada intervención, que será igual para todos y en principio no superior a cinco (5) minutos.

3. En el ejercicio de sus facultades de ordenación del desarrollo de la Junta, y sin perjuicio de otras actuaciones, el presidente de la Junta General podrá:

a) Prorrogar, cuando lo considere oportuno, el tiempo inicialmente asignado a cada accionista y, asimismo, denegar la concesión del uso de la palabra cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido;

b) solicitar a los intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan sido comprendidas o no hayan quedado suficientemente explicadas durante la intervención;

c) llamar al orden a los accionistas intervinientes para que circunscriban su intervención a los asuntos propios de la Junta y se abstengan de realizar manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;

d) anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su intervención y retirar la palabra cuando hayan consumido el tiempo concedido para la misma o, si persisten en las conductas descritas en el apartado c) anterior, retirarles el uso de la palabra;

e) en caso de que algún interviniente pretende replicar, otorgar o no, según considere oportuno, el uso de la palabra y

f) si considerase que su intervención altera el adecuado orden y normal desarrollo de la reunión, podrá conminarles a concluir de inmediato la misma, retirando en su caso la palabra.

4. Durante su intervención, los accionistas podrán formular propuestas sobre cualquier extremo del orden del día, excepto en aquellos casos en que conforme a la Ley hubieran de hallarse disponibles para los accionistas en el domicilio social al tiempo de publicarse la convocatoria. También podrán proponer la adopción de acuerdos en aquellos asuntos sobre los que la Junta General pueda deliberar y decidir sin que consten en el orden del día de la reunión, así como ejercitar su derecho de información en los términos descritos en el artículo siguiente.

Artículo 25. Derecho de información durante la Junta

1. Durante el turno de intervenciones, todo accionista podrá solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que estime precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Para ello, deberá haberse identificado previamente conforme a lo previsto en el artículo 22 anterior del presente Reglamento.

2. Los consejeros estarán obligados a facilitar la información solicitada conforme al apartado precedente en la forma y dentro de los plazos previstos por la Ley, salvo en los casos en que:

a) hubiese sido solicitada por accionistas que representen menos de un veinticinco por ciento (25%) del capital social y su publicidad pueda perjudicar, a juicio del presidente, los intereses sociales;

b) la petición de información o aclaración no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día ni a información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad al MAB desde la celebración de la última Junta General; o

c) así resulte de disposiciones legales o reglamentarias.

3. La información o aclaración solicitada será facilitada por el presidente o, en su caso y por indicación de éste, por el secretario, o cualquiera de los consejeros presentes o altos directivos de la Sociedad. Corresponde al presidente organizar la manera en que se dará respuesta a los accionistas que hubieren formulado alguna solicitud o aclaración en su exposición oral. En particular, podrá acordar que se dé una respuesta conjunta a las intervenciones de los accionistas al final del turno de intervención de éstos.

4. En caso de que, por cualquier motivo, no sea posible satisfacer el derecho del accionista en el acto de la Junta General, los consejeros facilitarán por escrito la información solicitada al accionista interesado dentro de los siete (7) días naturales siguientes al de la terminación de la Junta General.

5. El mismo régimen previsto en este artículo para las solicitudes de información o aclaraciones que, en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente durante el acto de la Junta General, se aplicará respecto de las solicitudes de información o aclaraciones remitidas por escrito desde el séptimo (7º) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General.

Artículo 26. Votación de las propuestas de acuerdo

1. Una vez finalizadas las intervenciones de los accionistas y facilitadas las respuestas conforme a lo previsto en este Reglamento, se someterán a votación las propuestas de acuerdos sobre los asuntos comprendidos en el orden del día o sobre aquellos otros que por mandato legal no sea preciso que figuren en él.

2. Cada uno de los puntos que forman parte del orden del día será objeto de votación por separado.

3. Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

4. El secretario de la Junta General preguntará a los accionistas si desean que se dé lectura a las propuestas de acuerdo o si se dan por leídas o si se realiza una lectura resumida o extractada. Si así lo solicitase cualquier accionista o, aunque no fuera solicitado, se considerase conveniente por el presidente de la Junta General, se procederá a su lectura. En todo caso, se indicará a los asistentes el punto del orden del día al que, en cada caso, se refiera la propuesta de acuerdo que se someta a votación.

5. El proceso de adopción de acuerdos se desarrollará siguiendo el orden del día previsto en la convocatoria. En primer lugar, se someterán a votación las propuestas de acuerdo que en cada caso haya formulado el Consejo de Administración y a continuación, si procediere, se votarán las formuladas por otros proponentes siguiendo un orden de prioridad temporal. En todo caso, aprobada una propuesta de acuerdo, decaerán automáticamente todas las demás relativas al mismo asunto que sean incompatibles con ella, sin que, por tanto, proceda someterlas a votación.

6. Sin perjuicio de que, a iniciativa del presidente de la Junta General, puedan emplearse otros sistemas alternativos, la votación de las propuestas de acuerdos a que se refiere el apartado precedente se realizará conforme al siguiente procedimiento:

a) Cuando se trate de propuestas de acuerdo relativas a asuntos comprendidos en el orden del día, se considerarán votos a favor los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos los votos correspondientes a (i) las acciones cuyos titulares o representantes manifiesten que votan en contra, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al notario (o, en su defecto, el secretario de la Junta General) o personal que le asista, para su constancia en acta; (ii) las acciones cuyos titulares hayan votado en contra, en blanco o hayan manifestado expresamente su abstención, a través de los medios de comunicación a distancia a que se refiere el presente Reglamento; y (iii) las acciones cuyos titulares o representantes hayan abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo de que se trate y hayan dejado constancia ante el notario (o, en su defecto, el secretario de la Junta General) o personal que le asista de su abandono de la reunión.

b) Se deberán votar separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto, aplicándose esta regla, en particular, cuando se trate de adoptar acuerdos sobre: (i) el nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual; (ii) y en el caso de modificaciones de los Estatutos Sociales, cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes. Para la adopción de acuerdos relativos a asuntos no comprendidos en el orden del día, no se considerarán como acciones concurrentes presentes, ni tampoco representadas, las de aquellos accionistas que hubieren participado en la Junta General a través de medios de votación a distancia.

7. Las manifestaciones conteniendo el sentido del voto efectuadas al notario, o al secretario de la Junta General o personal que le asista, podrán realizarse de forma individual respecto de cada una de las propuestas o conjuntamente para varias o para todas ellas, expresando a estos la identidad y condición de accionista o representante de quien las realiza, el número de acciones a que se refieren y el sentido del voto o, en su caso, la abstención.

8. Los accionistas no podrán ejercer el derecho de voto correspondiente a sus acciones cuando se encuentren en alguno de los casos de conflicto de intereses a los que hace referencia en la legislación en vigor.

9. Los accionistas podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día por correo o mediante comunicación electrónica, en este último caso siempre que así lo haya acordado el Consejo de Administración haciéndolo expreso en el anuncio de convocatoria de la Junta General, en el que asimismo se deberá indicar la forma y requisitos para poder ejercitar el voto por comunicación electrónica, y pueda garantizarse debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto.

10. El voto por correo se emitirá remitiendo a la Sociedad un escrito en el que conste éste, acompañado de la tarjeta de asistencia expedida por la entidad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, pudiendo preverse en dichas tarjetas la utilización de las mismas para la emisión del voto.

11. El voto emitido por cualquiera de los medios previstos en los apartados anteriores habrá de recibirse por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del tercer día anterior al previsto para la

celebración de la Junta General en primera convocatoria. En caso contrario, el voto se tendrá por no emitido.

12. El voto emitido a distancia quedará sin efecto (i) por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión y dentro del plazo establecido para ésta; (ii) por asistencia personal de la reunión del accionista que lo hubiera emitido o de su representante; (iii) por la venta de las acciones cuya titularidad confiere el derecho al voto, de que tenga conocimiento la Sociedad al menos cinco (5) días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta General.

13. Las reglas de desarrollo que en su caso adopte el Consejo de Administración para la aplicación del presente artículo se publicarán en la página web de la Sociedad.

Artículo 27. Adopción de acuerdos y proclamación de resultados

1. Salvo que por ley se establezcan otros quórums de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente.

2. Sin embargo, para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en aquellos otros supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores, 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.

4. Se exceptúan de lo dispuesto anteriormente las mayorías y quórum especiales establecidos con carácter imperativo en la LSC o en otras leyes.

5. A efectos de determinar el número de acciones sobre el que se computará la mayoría necesaria para la aprobación de los distintos acuerdos, se considerarán como acciones concurrentes, presentes y representadas en la reunión, todas aquellas que figuren en la lista de asistentes deducidas las acciones cuyos titulares o representantes hayan abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo o acuerdos de que se trate y hayan dejado constancia de tal abandono ante el notario o, en su defecto, el secretario de la Junta General o el personal que lo asista así como aquellas que legalmente deban deducirse.

6. El presidente de la Junta General declarará aprobados los acuerdos cuando tenga constancia de la existencia de votos a favor suficientes, sin perjuicio de las manifestaciones que, en su caso, los accionistas asistentes hagan al notario o la Mesa acerca de esta materia.

Artículo 28. Finalización de la Junta

Finalizadas las votaciones de las propuestas de acuerdo y proclamada por el presidente de la Junta General su aprobación, en su caso, concluirá la Junta General y el presidente declarará levantada la sesión.

Artículo 29. Acta de la Junta

1. Los acuerdos de las Juntas, con un resumen de los asuntos debatidos y de las intervenciones de las que se haya solicitado constancia, se harán constar por medio de acta con los requisitos legales, que se extenderá o transcribirá en el libro de actas llevado al efecto y que será firmada con el visto bueno del presidente, por el secretario o las personas que los hayan sustituido.

2. Las actas podrá ser aprobadas por la propia Junta a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días, por el presidente y dos (2) interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría, designados por el presidente de la Junta General.

3. El acta aprobada en cualquiera de estas formas, tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

4. Las certificaciones de las actas y los acuerdos de las Juntas Generales, serán expedidas por el secretario o vicesecretario del Consejo de Administración con el visto bueno del presidente o, en su caso del vicepresidente del propio Consejo.

5. En caso de intervención de notario en la Junta General, el acta notarial tendrá la consideración de acta de la Junta General y no necesitará ser aprobada.

TÍTULO VI. SUSPENSIÓN Y PRÓRROGA DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 30. Suspensión provisional

1. Excepcionalmente, en el supuesto de que se produjeran disturbios que quebrantaren de forma sustancial el buen orden de la reunión o cualquier otra circunstancia extraordinaria que transitoriamente impida el normal desarrollo de la Junta General, el presidente de la Junta General podrá acordar la suspensión de la sesión durante el tiempo que considere adecuado, nunca superior a cinco (5) horas, con el fin de procurar el restablecimiento de las condiciones necesarias para su continuación. El presidente de la Junta General podrá adoptar las medidas adicionales que considere oportunas para garantizar la seguridad de los presentes y evitar la reiteración de circunstancias que nuevamente puedan alterar el buen orden de la reunión.

2. Si, una vez reanudada la sesión, persistiera la situación que ha dado lugar a la suspensión, el presidente de la Junta General consultará con la Mesa a fin de que la Junta General acuerde la prórroga de la sesión para el día siguiente. En el caso de que el acuerdo sobre la prórroga, por cualquier motivo, no fuera adoptado, el presidente de la Junta levantará inmediatamente la sesión.

Artículo 31. Prórroga

1. Conforme a lo señalado en los artículos precedentes, a propuesta de los consejeros o a solicitud de accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital presente en

la Junta General, los asistentes podrán acordar la prórroga de sus sesiones durante uno o más días consecutivos. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones.

2. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General es única. Por lo tanto, no será necesario reiterar en las sucesivas sesiones, en su caso, el cumplimiento de los requisitos previstos en los Estatutos Sociales o en la Ley para su válida constitución. Si algún accionista incluido en la lista de asistentes formada al inicio de la reunión no asistiera posteriormente a las sucesivas reuniones, las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos continuarán siendo las determinadas en ellas a partir de los datos resultantes de dicha lista, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 3 del artículo 29 del presente Reglamento.