

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
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
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	320.697,22
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		1.206.410,36	1.266.471,75	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		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	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		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
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>23.293.600,28</b>	<b>23.997.108,03</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>23.293.600,28</b>	<b>23.997.108,03</b>

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
<b>BENEFICIO / (PÉRDIDAS) DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.890.251,17</b>	<b>448.941,15</b>
Ingresos financieros	Nota 12	15,19	2,52
Gastos financieros	Nota 12	-157.160,27	-41.480,71
<b>RESULTADO FINANCIERO POSITIVO / (NEGATIVO)</b>		<b>-157.145,08</b>	<b>-41.478,19</b>
<b>BENEFICIO / (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.733.106,09</b>	<b>407.462,96</b>
Impuestos sobre beneficios		0,00	-86.865,74
<b>BENEFICIO / (PERDIDA) DEL EJERCICIO</b>	Nota 10	<b>1.733.106,09</b>	<b>320.597,22</b>

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
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>1.733.106,09</b>	<b>320.597,22</b>
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	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Por valoración de activos y pasivos	-	-
Por coberturas	-	-
Subvenciones, donaciones y legados	-	-
Efecto impositivo	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>1.733.106,09</b>	<b>320.597,22</b>

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
<b>SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014</b>							
Total ingresos y gastos reconocidos	2.569.095,00	3.371.569,00	513.819,00	9.739.884,20	-	1.321.211,41	17.515.578,61
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	1.321.211,41	320.597,22	1.641.808,63
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	<b>2.569.095,00</b>	<b>3.371.569,00</b>	<b>513.819,00</b>	<b>9.739.884,20</b>	<b>1.321.211,41</b>	<b>320.597,22</b>	<b>(1.321.211,41)</b>
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)	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	<b>10.464.095,00</b>	<b>3.371.569,00</b>	<b>2.092.819,00</b>	<b>(6.282,95)</b>	<b>-</b>	<b>1.733.106,09</b>	<b>17.655.306,14</b>

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*

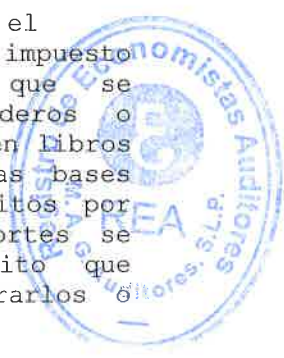
Según establece el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que opten por el régimen fiscal establecido en la misma se registrarán por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del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

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

Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda		Otros
	2015 - oct-dic14	2015 - oct-dic14	

##### 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

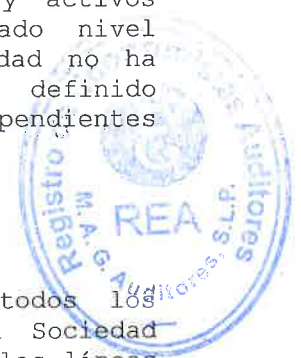
La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en su Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales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

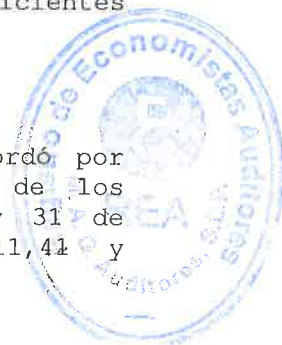
### b) Reserva legal

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 1.321.211,44 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) Finca 17990 y 17992	06/11/2009	38,00
<b>Plza. Valparaíso s/n</b> (Zaragoza) Finca 1839 y 1840	15/11/1999 10/12/2007	53,67 46,33
<b>c/ Juan de Austria nº4</b> (Valencia) Finca 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
<b>c/ Uria nº 52</b> (Oviedo)	15/11/1999 20/12/2010	70,60 29,40
<b>c/Mesa y López s/n</b> (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
<b>c/ Juan Flórez nº 44</b> (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
<b>c/Raimundo Fernández Villaverde nº 43-45</b> (Madrid) Finca 71163	10/12/2004	100,00
<b>Avda. Andalucía nº20</b> (Málaga) Finca 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

CATEGORIAS	Deudas con	Obligaciones y	Otros
	entidades de crédito	otros valores negociables	
	<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 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 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	JUPISA 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. Joaquín García-Quirós Rodríguez  
Presidente

D. Gonzalo Hinojosa Fernández-Angulo

D. Juan Hinojosa Vacas

D. Julio García-Saavedra Orejón  
Secretario no Consejero

