

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							
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	22.087.189,92	22.730.638,28	PATRIMONIO NETO	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	FONDOS PROPIOS		17.655.306,14	17.836.175,83
		292.069,80	292.069,80	Capital suscrito		10.464.095,00	2.569.095,00
				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
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
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			
Tesorería		993.434,30	1.226.346,62	Deudas con entidades de crédito y otras	Nota 9	509.725,50	428.363,56
				Deudas con entidades de crédito		319.000,00	-
				Acreditores 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							
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
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	(1.321.211,41)
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

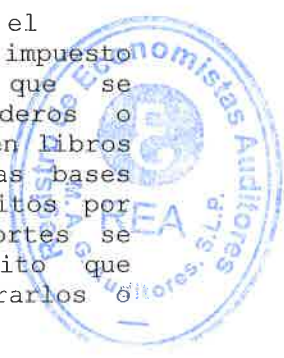
Según establece el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que opten por el régimen fiscal establecido en la misma se registrarán por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del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

