

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría independiente y cuentas anuales
al 31 de diciembre de 2016 e informe de gestión del
ejercicio 2016

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 adjuntas de la sociedad Inmofam 99 SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de 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.a) de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría 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, debida a fraude o error. 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 de auditoría 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 la sociedad Inmofam 99 SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 13 de la memoria adjunta que indica que los ingresos de la Sociedad durante el ejercicio 2016 han correspondido a un solo cliente, situación que persistirá en menor medida durante el ejercicio 2017. No obstante, los Administradores consideran que el cumplimiento de los compromisos por parte del cliente, las perspectivas de su negocio y la calidad de los activos de la Sociedad mitigan los posibles efectos de este riesgo de concentración. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

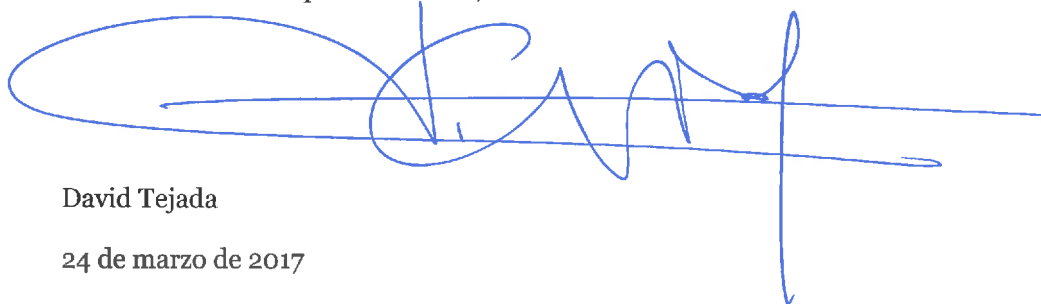
Otras cuestiones

Las cuentas anuales de la sociedad Inmofam 99 SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 30 de marzo de 2016.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

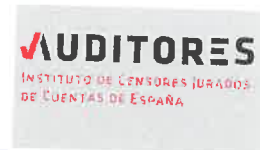
El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



David Tejada

24 de marzo de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 N° 01/17/24780
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2016 e Informe de Gestión del ejercicio 2016

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016 (Expresado en Euros)

ACTIVO

	<u>Nota</u>	<u>31-dic-16</u>	<u>31-dic-15</u>
Activo No Corriente		21.300.347	22.087.190
Inversiones inmobiliarias	6	21.151.674	21.795.120
Terrenos		13.998.281	13.998.281
Construcciones		7.153.393	7.796.839
Inversiones financieras a largo plazo	8	148.673	292.070
Otros activos financieros		148.673	292.070
 Activo Corriente		 1.960.577	 1.206.410
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		285.273	212.976
Deudores varios	8	-	1.955
Activos por impuesto corriente	12	285.273	211.021
Inversiones financieras a corto plazo	8	143.396	-
Otros activos financieros		143.396	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	1.531.907	993.434
Tesorería		1.531.907	993.434
 Total Activo		 23.260.924	 23.293.600

Las notas 1 a 17 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2016.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	31-dic-16	31-dic-15
Patrimonio Neto		17.940.983	17.655.306
Fondos Propios		17.940.983	17.655.306
Capital	10.1	11.032.275	10.464.095
Capital escriturado		11.032.275	10.464.095
Prima de emisión	10.1	4.803.383	3.371.569
Reservas	10.2	2.433.157	2.086.536
Legal y estatutarias		2.092.819	2.092.819
Otras reservas		340.338	(6.283)
(Acciones propias)	10.3	(1.999.994)	-
Resultado del ejercicio	3	1.672.162	1.733.106
Pasivo No Corriente		4.667.789	5.128.569
Deudas a largo plazo	8, 11	4.667.789	5.128.569
Deudas con entidades de crédito		4.413.000	4.716.000
Otros pasivos financieros		254.789	412.569
Pasivo Corriente		652.152	509.726
Deudas a corto plazo	8, 11	483.283	319.000
Deudas con entidades de crédito		325.504	319.000
Otros pasivos financieros		157.779	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		168.869	190.726
Proveedores	8, 11	30.179	6.681
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	138.690	180.315
Anticipos de clientes	8, 11	-	3.730
Total Patrimonio Neto y Pasivo		23.260.924	23.293.600

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las estas cuentas anuales.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresada en Euros)

Operaciones Continuas	Nota	2016	2015
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	2.901.712	2.815.119
Prestación de servicios		2.901.712	2.815.119
Otros ingresos de explotación		14.269	-
Gastos de personal	13.2	(37.077)	(37.077)
Sueldos, salarios y asimilados		(26.825)	(26.825)
Cargas sociales		(10.252)	(10.252)
Otros gastos de explotación		(424.369)	(244.344)
Servicios exteriores		(266.863)	(92.536)
Tributos		(157.507)	(140.589)
Otros gastos de gestión corriente		-	(11.219)
Amortización del inmovilizado	6	(643.446)	(643.446)
Resultado de Explotación		1.811.088	1.890.251
Ingresos financieros		11	15
Gastos financieros	13.3	(138.937)	(157.160)
Por deudas con terceros		(138.937)	(157.160)
Resultado Financiero		(138.927)	(157.145)
Resultado Antes de Impuestos		1.672.162	1.733.106
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
Resultado del Ejercicio		1.672.162	1.733.106

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las estas cuentas anuales.

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Euros)

	Nota	2016	2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.672.106	1.733.106
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Operaciones de cobertura		-	-
(Efecto Impositivo)		-	-
Total ingresos y gastos transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Operaciones de cobertura		-	-
(Efecto Impositivo)		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.672.106	1.733.106

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las estas cuentas anuales.



INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 10.1)	Prima de emisión (Nota 10.1)	Reservas (Nota 10.2)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Acciones propias (Nota 10.3)	Total
Saldos al 1 de Enero del 2015	2.569.095	3.371.569	11.574.915	320.597	-	17.836.176
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.733.106	-	1.733.106
Otras operaciones con socios o propietarios						
Ampliación de capital	7.895.000	-	(7.895.000)	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	(1.913.976)	-	-	(1.913.976)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Distribución del beneficio de 2014	-	-	320.597	(320.597)	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015	10.464.095	3.371.569	2.086.536	1.733.106	-	17.655.306
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.672.162	-	1.672.162
Operaciones con socios						
Ampliación de capital	568.180	1.431.814	-	-	-	1.999.994
Distribución de dividendos	-	-	-	(1.386.485)	-	(1.386.485)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(1.999.994)	(1.999.994)
Distribución del beneficio de 2015	-	-	346.621	(346.621)	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016	11.032.275	4.803.383	2.433.157	1.672.162	(1.999.994)	17.940.984

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las estas cuentas anuales.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Euros)

	Nota	31-dic-16	31-dic-15
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1 Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.672.162	1.733.106
2 Ajustes del resultado		782.373	800.591
a) Amortización del inmovilizado (+)	6	643.446	643.446
g) Ingresos financieros (+)		(11)	(15)
h) Gastos financieros (-)	13	138.937	157.160
3 Cambios en el capital corriente	8	(19.902)	(237.638)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		1.955	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(21.857)	(237.638)
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(199.675)	(329.996)
a) Pagos de intereses (-)		(125.434)	(157.160)
b) Cobro de intereses (+)		11	15
c) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(74.252)	(172.851)
5 Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		2.234.958	1.966.063
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	11	(310.000)	(285.000)
b) Devolución y amortización		(310.000)	(285.000)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(310.000)	(285.000)
11 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.386.485)	(1.913.976)
a) Dividendos (-)	10	(1.386.485)	(1.913.976)
12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		(1.696.485)	(2.198.976)
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		538.473	(232.912)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	9	993.434	1.226.346
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	1.531.907	993.434

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las estas cuentas anuales.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

1. Información general

INMOFAM 99 SOCIMI, S.A. fue constituida como S.L, el día 10 de junio de 1999, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. José Villaescusa Sanz. 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 principal:

- a) La tenencia, adquisición, y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820).
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o de entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social y estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Socimi en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva mobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva.

Con fecha 21 de septiembre de 2015, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

- 1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
- 2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
- 3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación (véase nota 19).

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasará a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Durante el mes de diciembre de 2016, la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil, cumpliendo todos los requisitos mencionados en el artículo 4 y 5 de la Ley 11/2009 de 26 de Octubre, por los que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

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

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las Cuentas Anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cifras incluidas en estas cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Con fecha 21 de marzo de 2017, estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de los accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.



MEMORIA

(Expresada en Euros)

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo dichas circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de derivados y otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad realiza un juicio de valor para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance. La Sociedad ha utilizado el análisis de flujos de efectivo descontados para varios activos financieros disponibles para la venta que no se negocian en mercados activos.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad obtiene valoraciones de expertos independientes para sus inversiones inmobiliarias, realizadas de conformidad con las declaraciones de la RIC Manual de Evaluación y Valoración publicada por *The Royal Institution of Chartered Surveyors* ("Libro Rojo"), con sede en Inglaterra.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología para calcular el valor de mercado de bienes de inversión inmobiliaria consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de ingresos y gastos que se actualizará a fecha del balance mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (*Exit Yield*) de las proyecciones de los ingresos netos del año 10. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y análisis de la capitalización del rendimiento que está implícito en esos valores.

Vida útil de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina la vida útil estimadas y los correspondientes cargos por depreciación de las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el periodo en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio que se realiza el cambio.

Cumplimiento Régimen SOCIMI

El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2013, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo y de la memoria correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

e) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

f) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado las presentes estados financieros teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3. Aplicación de resultados

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

	Euros
BASE DE REPARTO	2016
Resultado del ejercicio	1.672.162
Total	1.672.162
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Reserva Legal	113.636
Reserva Voluntarias	311.705
Dividendos	1.246.821
Total	1.672.162

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2015, aprobado por la Junta General Ordinaria de Socios el 9 de mayo de 2016, fue la siguiente:

	Euros
BASE DE REPARTO	2015
Resultado del ejercicio	1.733.106
Total	1.733.106
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Reserva Voluntarias	346.621
Dividendos	1.386.485
Total	1.733.106

MEMORIA

(Expresada en Euros)

Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

4. Normas de registro de valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inversiones inmobiliarias

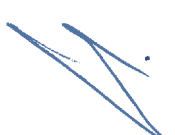
El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Dicho precio de adquisición se distribuye entre valor del terreno y valor de la construcción en la misma proporción que señale el impuesto de bienes inmuebles del ejercicio en que el inmueble se adquirió.

Después del reconocimiento inicial la inversión inmobiliaria se valora por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los costes relacionados con grandes reparaciones se capitalizan en el momento en el que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente gran reparación.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se registran en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.



MEMORIA

(Expresada en Euros)

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la parte de los valores de coste asignados a la construcción siguiendo el método lineal y estimando una vida útil de 25 años.

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

4.2. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

4.3. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, caso en el que se clasificarían como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en el balance en "Clientes por ventas y prestación de servicios".

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado, reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Fianzas

La Sociedad registra las fianzas recibidas de los arrendatarios que son depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo con importes y vencimientos similares. De esta forma, se clasifican en el pasivo del balance adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. En las fianzas entregadas por arrendamientos operativos, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. El mismo criterio será de aplicación para las fianzas recibidas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos estados financieros en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continua reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

4.4. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan minorando las reservas de la Sociedad.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.5. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con los siguientes requisitos:

- i) Son convertibles en efectivo.
- ii) En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- iii) No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- iv) Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.6. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

4.7. Impuestos corrientes y diferidos

Regimen General

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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



MEMORIA

(Expresada en Euros)

4.8. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

4.9. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

4.10. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador

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

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

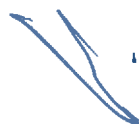
Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta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

4.11. Aspectos medioambientales

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

4.12. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.



MEMORIA

(Expresada en Euros)

5. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

5.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Los Administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada para los instrumentos financieros.

Actividades operativas

Los cobros de las rentas se realizan por anticipado con periodicidad mensual, según contrato. La calidad crediticia de los inquilinos, reduce el posible riesgo de impago del mismo, no existiendo a 31 de diciembre de 2016 retrasos en los cobros de las rentas.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existían saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad.

Actividades de inversión

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

5.2. Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

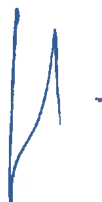
Riesgo de tipo de cambio

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

5.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Los pasivos corrientes de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.



MEMORIA

(Expresada en Euros)

6. Inversiones inmobiliarias

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el epígrafe de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre 2016 y 2015, son los siguientes:

31 de diciembre de 2016	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Coste				
Terrenos	13.998.281	-	-	13.998.281
Construcciones	13.887.068	-	-	13.887.068
Total coste adquisición	27.885.349	-	-	27.885.349
Amortización acumulada				
Construcciones	(6.090.229)	(643.446)	-	(6.733.675)
Total amortización acumulada	(6.090.229)	(643.446)	-	(6.733.675)
Valor neto contable	21.795.120	(643.446)	-	21.151.674

31 de diciembre de 2015	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Coste				
Terrenos	13.998.281	-	-	13.998.281
Construcciones	13.887.068	-	-	13.887.068
Total coste adquisición	13.887.068	-	-	27.885.349
Amortización acumulada				
Construcciones	(5.446.783)	(643.446)	-	(6.090.229)
Total amortización acumulada	(5.446.783)	(643.446)	-	(6.090.229)
Valor neto contable	8.440.285	(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 epígrafe del balance adjunto se corresponde con los siguientes 9 locales comerciales situados en: 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 dichas inversiones son locales comerciales.

El local situado en la Plaza de Aragón nº 8 de Zaragoza, cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2016 asciende a 1.904.918 euros (2.002.269 euros a 31 de diciembre de 2015) está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 17 de diciembre de 2009 y vencimiento en 2019 (Nota 11.2).

El local situado en la calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña, cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2016 asciende a 1.627.737 euros (1.692.343 euros a 31 de diciembre de 2015) está hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 11 de mayo de 2012 y vencimiento en 2022 (Nota 11.2).

MEMORIA

(Expresada en Euros)

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad en el ejercicio 2016 y 2015 se detallan del siguiente modo:

	2016	2015
Ingresos por arrendamiento	2.742.208	2.658.229
Ingresos por repercusión de gastos	159.504	156.890
	2.901.712	2.815.119

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 2016 es adecuada.

No existe ningún elemento totalmente amortizado al cierre del ejercicio 2016 ni 2015.

A cierre de 2016 y 2015 la Sociedad no ha registrado deterioro de inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene obligaciones contractuales por futuras reparaciones y costes de mantenimiento significativas.

7. Arrendamiento Operativo

Las inversiones inmobiliarias son arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. En su posición de arrendadora y de acuerdo con los contratos de arrendamientos suscritos la Sociedad tiene a 31 de diciembre de 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:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Hasta un año	1.993.969	2.681.833
Entre dos y cinco años	126.000	-
	2.119.969	2.681.833

Los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2016 y 2015 corresponden a los locales comerciales de los que la Sociedad es propietaria (véase Nota 6) en el territorio nacional. 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 la Sociedad, en fecha 13 de mayo de 2016, la resolución anticipada del contrato de arrendamiento que tendrá lugar a fecha 28 de febrero de 2017. La Sociedad ha encontrado un nuevo inquilino para el local situado en Valladolid, Zorrilla nº 26 que tiene un obligado cumplimiento de dos años, hasta el 28 de febrero de 2019.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

8. Instrumentos financieros

8.1. Préstamos y cuentas a cobrar a largo y corto plazo

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

Activos financieros a largo plazo				
Créditos				
Derivados				
Otros			Total	
2016	2015		2016	2015
Inversiones financieras	148.673	292.070	148.673	292.070
	148.673	292.070	148.673	292.070
Activos financieros a corto plazo				
Créditos				
Derivados				
Otros			Total	
2016	2015		2016	2015
Inversiones financieras	143.396	-	143.396	-
Préstamos y partidas a cobrar	-	1.955	-	1.955
	143.396	1.955	143.396	1.955

Inversiones financieras

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad mantiene fianzas constituidas a largo plazo por el alquiler de determinados inmuebles, distinguiendo entre las depositadas a su arrendador, por importe de 1.000 euros, y las depositadas en los correspondientes Organismos de las diferentes Comunidades Autónomas, por importe de 147.673 euros. Durante el mes de febrero de 2017, como consecuencia de la baja del contrato de arrendamiento cuya fianza figura constituida en el Instituto de la Vivienda de Madrid, se ha solicitado en este organismo la devolución de la misma, por importe de 129.445 euros. Por este motivo al cierre del ejercicio 2016 se ha reclasificado a corto plazo dicho importe. También se ha reclasificado a corto plazo el importe de la fianza depositada en la Cámara de la Propiedad Urbana de Valladolid, por importe de 13.951 euros, correspondiente al contrato de arrendamiento del local situado en el Paseo de Zorrilla número 26 de Valladolid, como consecuencia de su rescisión con fecha 28 de febrero de 2017. Es de destacar que en sustitución de este último contrato la Sociedad ya ha firmado un nuevo contrato de arrendamiento, con efectos 1 de marzo de 2017, por un plazo de 15 años y una renta anual de 108.000 euros.

Préstamos y partidas a cobrar

No existe a 31 de diciembre de 2016 y 2015 provisión por deterioro de las cuentas a cobrar. Los valores razonables de préstamos y partidas a cobrar no difieren significativamente de sus valores corrientes al consistir fundamentalmente en saldos a cobrar a menos de un año, a excepción de las fianzas y depósitos, las cuales la Sociedad considera que no existe una diferencia significativa entre el valor contable y el valor razonable.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados		Total	
			Otros			
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	4.413.000	4.716.000	254.789	412.569	4.667.789	5.128.569
	4.413.000	4.716.000	254.789	412.569	4.667.789	5.128.569

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados		Total	
			Otros			
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	325.504	319.000	187.958	10.410	513.462	329.410
	325.504	319.000	187.958	10.410	513.462	329.410

8.3. Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2016, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	31 diciembre 2016 Total
Inversiones financieras:							
- Otros activos financieros	143.396	148.673	-	-	-	-	292.069
	143.396	148.673	-	-	-	-	292.069
	Euros						
	Pasivos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	31 diciembre 2016 Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	325.504	319.000	1.557.000	195.000	195.000	2.147.000	4.738.504
- Otros pasivos financieros	157.779	254.789	-	-	-	-	412.568
	483.283	573.789	1.557.000	195.000	195.000	2.147.000	5.151.072
Acreedores comerciales no corrientes:							
- Acreedores varios	30.179	-	-	-	-	-	30.179
	30.179	-	-	-	-	-	30.179
	513.462	573.789	1.557.000	195.000	195.000	2.147.000	5.181.251

MEMORIA

(Expresada en Euros)

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Banco y caja	1.531.907	993.434
	1.531.907	993.434

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalente" es de libre disposición, salvo un total de 149.642 euros, que a 31 de diciembre de 2016 se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

10. Patrimonio neto

10.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2016 el capital social asciende a 11.032.275 euros (10.464.095 euros a 31 de diciembre de 2015) y está dividido en 2.206.455 acciones nominativas (2.092.819 acciones a 31 de diciembre de 2015) de 5 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.206.455, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016, se aprobó que en el plazo máximo de cinco años, el Consejo de Administración puede aumentar el capital social hasta la mitad del importe de capital actual (máximo de 5.232.040 euros) en una o varias veces, excluyendo el derecho de suscripción preferente. De esta manera, el Consejo de Administración, con fecha 19 de octubre de 2016, acordó ampliar el capital mediante la emisión de 113.636 nuevas acciones, de 5 euros de valor nominal, números 2.092.820 a 2.206.455, ambos inclusive, que llevaban aparejadas una prima de emisión de 1.431.814 euros, esto es, de 12,60 euros por acción. El aumento de capital ha sido cerrado y suscrito en su totalidad por un accionista, Serrano 6, S.L., previa la renuncia del resto de socios al derecho de suscripción preferente.

Posteriormente, el 21 de noviembre de 2016 la Sociedad, Inmofam 99 SOCIMI, S.A, compró a Serrano 6, S.L. las 113.636 acciones correspondientes a la ampliación de capital anterior por un importe total de 1.999.994 euros, con el objetivo de crear autocartera que será destinada en su mayoría a la cuenta de liquidez y difusión para cumplir con los requisitos exigidos por el MAB (nota 10.3).

Todas las acciones gozan de idénticos derechos políticos y económicos.

El día 21 de diciembre de 2016, Inmofam 99 SOCIMI, S.A. fue incorporada al segmento de SOCIMI del mercado alternativo bursátil por acuerdo del Consejo de Administración del MAB. El precio de salida de sus acciones, aprobado por el Consejo de Administración de la entidad el 28 de noviembre de 2016, fue de 17,60 euros por acción.

Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre disposición.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

10.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle de las distintas partidas que componen las reservas y los resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	2.092.819	2.092.819
	<u>2.092.819</u>	<u>2.092.819</u>
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	340.338	(6.283)
	<u>340.338</u>	<u>(6.283)</u>
	<u>2.433.157</u>	<u>2.086.536</u>

Reserva legal

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, y tras la aplicación del resultado del ejercicio 2016 según detalle en la nota 3 de esta memoria, la reserva legal alcanzará el 20% del capital social. La reserva legal puede utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo puede destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la reserva legal no estaba dotada en su totalidad.

Otras reservas

En Junta General ordinaria de Accionistas de 9 de mayo de 2016 se acordó por unanimidad que en la distribución del beneficio de la Sociedad del ejercicio cerrado en fecha 31 de diciembre de 2015 por importe de 1.733.106 euros, la cantidad de 346.621,22 euros se destinará a aumentar la reserva voluntaria, alcanzando así ésta un importe de 351.854 euros (5.232 euros a 31 de diciembre de 2015).

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2016 y 2015 la sociedad mantiene desde el ejercicio 2008 un saldo deudor de 11.515 euros en una partida de reservas por ajustes derivados de la transición el Plan General Contable de 2007.

10.3 Acciones propias

El 21 de noviembre de 2016, en escritura pública otorgada ante el notario D. Jose Miguel Garcia Lombardía con protocolo 5.295, la sociedad adquirió 113.636 acciones en autocartera, números 2.092.820 a 2.206.455. Las acciones propias a 31 de diciembre de 2016 representan un 5,15% del capital social y totalizan 1.999.994 euros con un precio promedio de adquisición de 17,60 euros por acción (nota 10.2).

MEMORIA

(Expresada en Euros)

11. Débitos y partidas a pagar

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
No corriente:		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 11.2)	4.413.000	4.716.000
- Otros pasivos financieros Fianzas recibidas (Nota 11.1.)	254.789	412.569
	<u>4.667.789</u>	<u>5.128.569</u>
Corriente:		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 11.2)	325.504	319.000
- Otros pasivos financieros Fianzas recibidas (Nota 11.1)	157.779	-
- Acreedores	30.179	6.681
- Anticipo a acreedores	-	3.730
	<u>513.462</u>	<u>329.411</u>
	<u>5.181.251</u>	<u>5.457.980</u>

11.1. Fianzas Recibidas

En el epígrafe "Otros pasivos financieros a largo y corto plazo" se incluyen las fianzas y depósitos recibidos con motivo de los contratos de arrendamiento que mantiene la sociedad. Como se señala en la nota 7 de esta memoria, para el día 28 de febrero de 2016 está prevista la finalización de dos contratos de arrendamiento, correspondientes a los locales de la calle Raimundo Fernández Villaverde 43-45 de Madrid y del Paseo de Zorrilla 26 de Valladolid. Por este motivo, en el ejercicio 2016 se han reclasificado a corto plazo las fianzas recibidas del arrendatario de ambos locales, por importes de 143.828 y 13.951 euros respectivamente.

El vencimiento de las fianzas recibidas a largo plazo es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con los inquilinos de las inversiones inmobiliarias. Al igual que en el ejercicio pasado no existe una diferencia significativa entre el valor contable y el valor razonable.

11.2. Deudas con entidades de crédito

En el epígrafe deudas a largo y corto plazo con entidades de crédito del balance adjunto incluye el saldo a largo y corto plazo de dos créditos concedidos por la entidad Banca March:

- Un crédito, 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 2009, cuyo vencimiento se prevé para el 17 de diciembre de 2019, siendo el saldo total dispuesto a 31 de diciembre de 2016 de 1.610.000 euros (1.725.000 a 31 de diciembre de 2015). El tipo de interés aplicable y revisable en cada liquidación trimestral, consiste en la suma del Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,65 puntos porcentuales. Los intereses liquidados por este crédito durante el ejercicio 2016 han ascendido a 24.870 euros (31.135 euros en el ejercicio 2015). La Sociedad registra al cierre del ejercicio 2016 unos intereses devengados por este crédito, que serán liquidados en el mes de marzo de 2017 por un importe de 839 euros.

- El otro crédito fue concedido el 11 de mayo de 2012, con límite inicial de 3.900.000 euros, con una garantía hipotecaria sobre un local en A Coruña, Calle Juan Flórez nº 44, cuyo vencimiento se prevé para el 11 de mayo de 2022, siendo el saldo total dispuesto a 31 de diciembre de 2016 de 3.115.000 euros (3.310.000 a 31 de diciembre de 2015). El tipo de interés aplicable y revisable anualmente, consiste en la suma del Euribor a 12 meses más un diferencial de 3,00 puntos porcentuales. Los intereses liquidados durante el ejercicio 2016 han ascendido a 100.563 euros (125.427 euros en el ejercicio 2015). La Sociedad registra al cierre del ejercicio 2016 unos intereses devengados por este crédito, que serán liquidados en el mes de febrero de 2017 por un importe de 12.664 euros.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

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

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

	2016
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	15
Ratio de operaciones pagadas	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	19
	Euros
Total pagos realizados	379.378
Total pagos pendientes	30.179

El periodo medio de pago a proveedores a 31 de diciembre de 2015 ascendió a 13 días.

12. Situación fiscal

El detalle de los saldos con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Otros Créditos con las Administraciones Públicas

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Impuesto sobre el impuesto sobre sociedades	285.273	211.021
	285.273	211.021

Otras deudas con las Administraciones Públicas

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Impuesto sobre el Valor Añadido	137.321	141.658
Retenciones practicadas	490	37.778
Seguridad Social	879	879
	138.690	180.315

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Cuenta de pérdidas y ganancias			Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio 2016			1.672.162
	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre Sociedades			-
Diferencias permanentes		-	-
Diferencias temporarias:		-	-
Compensación de bases imponibles negativas			
Base imponible (resultado fiscal)			1.672.162

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

El 21 de septiembre de 2015, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas acordó acogerse al régimen legal y fiscal de SOCIMI mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía, con fecha 25 de septiembre de 2015, con el número 4.135 de orden de su protocolo.

Con fecha 21 de septiembre de 2015, se presentó comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen de SOCIMI. En la Junta general extraordinaria de 28 de junio de 2016 se acordó solicitar la admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil- Segmento Socimi de la totalidad de las acciones representativas del capital social.

El día 21 de diciembre de 2016, Inmofam 99 SOCIMI, S.A. fue incorporada al segmento de SOCIMI del mercado alternativo bursátil por acuerdo del Consejo de Administración del MAB. El precio de salida de sus acciones, aprobado por el Consejo de Administración de la entidad el 28 de noviembre de 2016, fue de 17,60 euros por acción.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo a los presentes estados financieros.

13. Ingresos y gastos

13.1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Ingresos por alquiler (Nota 6)	2.742.208	2.658.229
Ingresos por refacturación (Nota 6)	159.504	156.890
	2.901.712	2.815.119

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2016 y 2015 ha sido realizada en el territorio nacional.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

Información segmentada

La totalidad del importe neto de la cifra de negocio de la Sociedad se corresponde a las rentas de alquiler procedentes de la explotación de los inmuebles de la Sociedad localizados en el territorio nacional, así como a ingresos accesorios a esta actividad. A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad es propietaria de 6.706 m2 arrendables distribuidos en los 9 locales comerciales. A continuación detallamos el porcentaje de las rentas de cada inmueble sobre el total de rentas, distribuido por zona geográfica:

Inmueble	Localización	% Renta 2016
Pº Zorrilla, 20	Valladolid	6%
Pº Zorrilla, 26	Valladolid	4%
Plaza Valparaíso	Zaragoza	10%
C/ Juan de Austria, 4	Valencia	12%
C/ Uria, 52	Oviedo	6%
C/ Mesa y Lopez	Las Palmas	12%
C/ Juan Flórez, 44	A Coruña	11%
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 43-45	Madrid	32%
Avda. Andalucía, 20	Málaga	7%
		100%

Durante el ejercicio 2016 la totalidad de los ingresos provienen de un sólo cliente. No obstante, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales adjuntas se ha producido la cancelación por parte de dicho cliente de dos contratos vinculados a dos activos que representan un 36% de las ventas del ejercicio 2016. Uno de los activos ya ha sido alquilado (ver nota 7) y el otro espera alquilarse sin dificultad, encontrándose actualmente en negociaciones.

Por tanto, durante el ejercicio 2017 se espera que siga existiendo cierta concentración del negocio de la sociedad en el citado cliente. Dicho cliente, según la información que obra en nuestro poder, ha conseguido refinanciar el endeudamiento que actualmente mantiene con las entidades financieras y se encuentra evaluando nuevas fuentes de financiación y/o posibles inversores que pudieran proporcionar la liquidez suficiente para poder hacer frente a los nuevos plazos acordados (principios de 2018). No obstante, la inexistencia de morosidad y las perspectivas del negocio de dicho cliente mitigan suficientemente el citado riesgo de concentración en el corto plazo.

Adicionalmente, las perspectivas del mercado inmobiliario actual y la ubicación (high street) de los locales comerciales en ciudades importantes de España nos permiten afirmar que en caso de que el cliente atravesara dificultades financieras que no le permitieran continuar en el inmueble sería probable la sustitución en el corto plazo por un nuevo inquilino, lo cual ayuda igualmente a mitigar igualmente el citado riesgo de concentración.

13.2. Gastos de personal

El detalle de gastos de personal a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Sueldos, salarios y asimilados	26.825	26.825
Cargas sociales:		
- Seguridad Social a cargo de la empresa	8.752	8.752
- Otras cargas sociales	1.500	1.500
	37.077	37.077

La plantilla media durante el ejercicio 2016 y a 31 de diciembre de 2016 está formada por una mujer de categoría administrativo, sin haberse producido variaciones respecto al ejercicio anterior.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

13.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Gastos financieros		
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 11)	138.937	157.160
	138.937	157.160

14. Operaciones con partes vinculadas

14.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen saldos con partes vinculadas.

La Sociedad ha mantenido durante el ejercicio 2016, transacciones correspondiente a un contrato de arrendamiento distinto de vivienda sobre su oficina con la sociedad vinculada Serrano 6, S.L por importe anual de 6.700 euros (6.720 euros en el ejercicio anterior).

Igualmente, tal y como se menciona en la nota 10.1, durante el ejercicio 2016, la Sociedad y la parte vinculada Serrano 6, S.L. han realizado una operación de compraventa de acciones por importe de 1.999.994 euros. Esta operación ha sido realizada a precios de mercado.

14.2. Administradores y alta dirección

Durante el ejercicio 2016 y 2015, los Administradores no han recibido remuneración por el desempeño de sus funciones.

Durante el ejercicio 2016, al igual que en 2015, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. Dado que las decisiones estratégicas y las operaciones de negocio han sido y son instruidas y controladas por los Administradores, la Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

15. Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 14.000 euros (8.123 euros en 2015 por los servicios de auditoría prestado por MAG Auditores).

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2016 por otras sociedades que utilizan la marca PricewaterhouseCoopers en concepto de otros servicios han ascendido a 28.840 euros.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

16. Información sobre el medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2016 y 2015.

17. Hechos posteriores al cierre

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores de relevancia que pudiera tener impacto significativo en las mismas.



MEMORIA

(Expresada en Euros)

Anexo

Información relativa a la Sociedad Inmofam 99 SOCIMI S.A.

Descripción	31/12/2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Existen reservas por importe de 5.458.105 euros procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI. De este importe, 3.371.569 se corresponde a prima de emisión y 2.086.536 se corresponde a reserva voluntaria y legal.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	No aplica
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha dotado reservas por importe de 346.621 euros, en aplicación del resultado del ejercicio 2015.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	No aplica
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Durante el ejercicio 2016 se han distribuido dividendos por importe de 1.386.485 euros, con cargo al resultado del ejercicio 2015.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	Durante el ejercicio 2015, la Sociedad distribuyó dividendos por importe de 1.913.976 euros con cargo a reservas voluntarias.
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	No aplica
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Con fecha 9 de mayo de 2016, se aprobó la distribución de dividendos con cargo a resultado del ejercicio por importe de 1.386.485 euros (ver punto c) Con fecha 21 de septiembre de 2015, se aprobó la distribución de dividendos con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.913.976 euros (ver punto d)
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	En el ejercicio 1999, se adquirieron porcentajes iniciales de participación de todos los inmuebles (excepto el inmueble sito en Madrid), adquiriendo posteriormente en todos ellos, porcentajes adicionales hasta completar el 100% en el ejercicio 2012. El inmueble sito en C/Raimundo Fernández Villaverde (Madrid) se adquirió al 100% en el ejercicio 2004.

MEMORIA

(Expresada en Euros)

g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Todos los inmuebles incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" (nota 6) computan a los efectos de lo establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	Durante el ejercicio 2016, se han dotado 346.621 euros a reservas voluntarias. A 31 de diciembre de 2016 se encuentran reconocidas en el epígrafe de "Reservas" del balance adjunto.



INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresada en Euros)

SITUACIÓN GLOBAL

En el año 2016 se ha mantenido la tendencia positiva de la economía española de los últimos tres años, con un incremento del PIB del 3,2 %, igual al crecimiento del año 2015 y superior al de la mayoría de los países de la zona euro. Las previsiones para los años 2017 y 2018 lo sitúan alrededor del 2,5%, con una cierta desaceleración como consecuencia de un entorno exterior incierto, posible repunte de la inflación y cierta posible pérdida de poder adquisitivo de los consumidores.

Por otra parte, un alto nivel de liquidez en el contexto internacional y unos fundamentales positivos de nuestro mercado, hacen prever un alto grado de actividad en el sector inmobiliario para 2017. En cuanto a los precios de alquiler de locales comerciales en zonas prime, se espera que se incrementen de manera moderada, como consecuencia de la nueva oferta que se incorporará al mercado.

Por lo tanto, la previsión global para el próximo año es positiva tanto en términos globales como particulares para este sector.

La actividad inmobiliaria viene alcanzando en los últimos meses una mayor notoriedad. Es obvia la mejoría que el sector inmobiliario viene disfrutando en el mercado tras años muy complicados. Se ha impulsado por tanto la atracción por este sector desde una situación muy deprimida y consecuentemente el desarrollo de sociedades de inversión en el mercado inmobiliario (Socimis). A ello han contribuido también unas condiciones favorables de la fiscalidad para este tipo de sociedades y para sus socios.

ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad, que inició su transformación en Socimi avanzado el año 2015 (aunque con efectos 1 de enero), ha concluido este proceso en el mes de diciembre de 2016. Sus acciones se negocian en el segmento de Socimis del Mercado Alternativo Bursátil bajo el código YINM desde el día 21 de diciembre de 2016, cumpliendo así con el plazo establecido en la Ley 11/2009 de Socimis.

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar al segmento de SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), con efectos a partir del día 21 de diciembre de 2016 inclusive, las 2.206.455 acciones de 5 euros de valor nominal cada una emitidas por la sociedad, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y con código de valor ES0105178000.

En el ejercicio 2016 el resultado de la sociedad, por importe de 1.672.162 euros, ha resultado inferior en 60.944 euros al obtenido en el ejercicio 2015, lo que supone una disminución del 3,52%. Habiéndose incrementado el importe de la cifra de negocios en 86.593 euros respecto al 2015 (un 3,08%), la disminución en el resultado del ejercicio 2016 se ha debido al elevado incremento de los costes de servicios proporcionados por terceros, especialmente los originados necesariamente como consecuencia de la incorporación de la sociedad al Mercado Alternativo Bursátil.

Al cierre del ejercicio 2016 la sociedad no disponía de locales desocupados. Sin embargo, a partir del mes de marzo de 2017 el local comercial situado en Madrid, en la calle Raimundo Fernández Villaverde 43-45, ha pasado a esta situación como consecuencia de la rescisión del contrato de arrendamiento. Habiéndose iniciado un proceso de búsqueda de ocupante para este local, que por sus características y por las condiciones del contrato resulte interesante para la sociedad, no se ha alcanzado acuerdo alguno hasta la fecha del presente informe. Los Administradores de la sociedad consideran que a lo largo del ejercicio 2017 los esfuerzos en este sentido darán resultado, dado el interés que el local viene suscitando. Para el supuesto de que el local permaneciera sin alquilar a final del año 2017, los ingresos netos de la sociedad en este ejercicio respecto a los del ejercicio 2016 disminuirían en aproximadamente 740.000 euros lo que representaría una caída en ingresos y en el resultado de cerca del 25%. Por otra parte, con fecha 1 de marzo se ha reemplazado el contrato de alquiler del local situado en Valladolid, en el Paseo de Zorrilla número 26, con cambio de arrendatario, y con una renta superior en un 7,5% a la que el local venía ofreciendo.

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2016 ha sido de 19 días.

EXPOSICIÓN FIEL DEL NEGOCIO

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresada en Euros)

el plazo establecido. Los Administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada para los instrumentos financieros.

Actividades operativas

Los cobros de las rentas se realizan por anticipado con periodicidad mensual, según contrato. La calidad crediticia de los inquilinos, reduce el posible riesgo de impago del mismo, no existiendo a 31 de diciembre de 2016 retrasos en los cobros de las rentas.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existían saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad.

Actividades de inversión

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

Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.


Los pasivos corrientes de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

INVESTIGACION Y DESARROLLO

No se han producido en el ejercicio gastos de investigación y desarrollo ni ha habido cambios en la actividad llevada a cabo durante el año.

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

En el mes de noviembre de 2016 la sociedad adquirió 113.636 de sus propias acciones por un total de 1.999.994 euros, al precio de 17,60 euros por acción, precio de salida al mercado bursátil de las mismas unos días más tarde. Esta adquisición viene motivada por la obligada difusión de accionistas con que debe contar la sociedad en el plazo de un año desde el comienzo de la cotización de sus acciones. A 31 de diciembre de 2016 se mantenían estas acciones en cartera sin haberse realizado ningún tipo de operación con ellas desde la fecha de su adquisición.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

El Consejo de Administración de la sociedad Inmofam 99 SOCIMI, S.A. en fecha 21 de marzo de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, las cuales se identifican por ir extendidas en 34 hojas de papel ordinario numeradas de la 1 a la 34, 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.

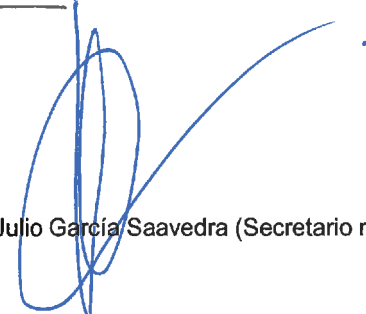

D. Joaquín García-Quirós Rodríguez
Presidente

D. Gonzalo Hinojosa Fernández-Angulo

D. Juan Hinojosa Vacas


Dña. Almudena Hinojosa Bermejo


D. Darío Hinojosa García-Puente


D. Julio García Saavedra (Secretario no Consejero).