

Madrid, 21 de abril de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, Inmofam 99 SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**" o "**INMOFAM**") publica la siguiente información:

## OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2022
- Cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e informe de gestión.
- El informe actualizado sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

D. Joaquín García-Quirós Rodríguez  
Presidente del Consejo de Administración  
INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.



## **Inmofam 99 SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022

Informe de gestión



## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Inmofam 99 SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inmofam 99 SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, 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.

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 a 31 de diciembre de 2022, 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 (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

**Aspectos más relevantes de la auditoría**
**Modo en el que se han tratado en la auditoría**
**Valoración de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 16.491.526 euros y representan aproximadamente un 89% del total de activos.

Tal y como se describe en la nota 4.1 de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición o coste de producción, minorado por la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado.

Cuando existan indicios de deterioro, la Sociedad analiza las inversiones inmobiliarias con vistas a determinar si su valor recuperable es menor a su valor neto contable. En 2022, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro en las inversiones inmobiliarias.

Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos, la Sociedad ha solicitado a un experto independiente la valoración de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022. Estas valoraciones han sido efectuadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 4.2 de la memoria.

Adicionalmente, la Sociedad registra la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas detalladas en la nota 4.1 de la memoria.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a que existe un riesgo asociado a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.

Para una muestra de las altas y bajas de las inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas.

Adicionalmente, comprobamos que la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias se corresponde con la naturaleza de las mismas y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la Sociedad, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que la valoración se ha realizado conforme a metodología aceptada.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Sociedad al valorador y que se han utilizado en la valoración.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

**Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 13.1 de la memoria de las cuentas anuales, que describe que el 56% de los ingresos por rentas de alquiler de la Sociedad durante el ejercicio 2022 corresponden a un solo cliente, situación que se espera que siga existiendo durante el ejercicio 2023. No obstante, los administradores consideran que las perspectivas del mercado inmobiliario actual y la ubicación de los locales comerciales de la Sociedad mitigan los posibles efectos de esta concentración. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

---

**Otra información: Informe de gestión**

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

**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 la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales**

---

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Alfredo Arias Paradelo (23745)

21 de abril de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/09444

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 2022 e Informe de Gestión del ejercicio 2022**

**INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.****BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresado en Euros)****ACTIVO**

	<b>Nota</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
<b>Activo No Corriente</b>		<b>16.533.274</b>	<b>18.512.743</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>16.491.526</b>	<b>18.497.743</b>
Terrenos		12.814.749	13.998.281
Construcciones		3.676.777	4.499.462
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>41.748</b>	<b>15.000</b>
Otros activos financieros		41.748	15.000
<b>Activo Corriente</b>		<b>2.022.202</b>	<b>3.919.945</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>62.685</b>	<b>61.775</b>
Clientes por prestación de servicios		62.685	61.775
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>184.833</b>	<b>250.707</b>
Otros activos financieros		184.833	250.707
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>9</b>	<b>1.774.684</b>	<b>3.607.463</b>
Tesorería		1.774.684	3.607.463
<b>Total Activo</b>		<b>18.555.476</b>	<b>22.432.688</b>

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022.



**INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.**

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Expresado en Euros)

**PATRIMONIO NETO Y PASIVO**

	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Patrimonio Neto</b>		<b>15.254.817</b>	<b>18.136.817</b>
<b>Fondos Propios</b>		<b>15.254.817</b>	<b>18.136.817</b>
<b>Capital</b>	10.1	<b>11.032.275</b>	<b>11.032.275</b>
Capital escriturado		11.032.275	11.032.275
<b>Prima de emisión</b>	10.1	<b>2.128.383</b>	<b>4.803.383</b>
<b>Reservas</b>	10.2	<b>2.870.840</b>	<b>2.870.840</b>
Legal		2.206.455	2.206.455
Otras reservas		664.385	664.385
<b>(Acciones propias)</b>	10.3	<b>(1.688.356)</b>	<b>(1.688.356)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	3	<b>6.691.675</b>	<b>1.118.675</b>
<b>Dividendo a cuenta</b>	10.4	<b>(5.780.000)</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>		<b>118.008</b>	<b>15.000</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	8, 11	<b>118.008</b>	<b>15.000</b>
Otros pasivos financieros		118.008	15.000
<b>Pasivo Corriente</b>		<b>3.182.651</b>	<b>4.280.871</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	8, 11	<b>2.125.132</b>	<b>4.197.172</b>
Deudas con entidades de crédito		1.969.299	3.899.205
Otros pasivos financieros		155.833	297.967
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>1.057.519</b>	<b>83.699</b>
Acreedores varios	8, 11	38.833	5.307
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	1.018.686	78.392
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>		<b>18.555.476</b>	<b>22.432.688</b>

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022.

**INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)**

	Nota	1 de enero a 31 de diciembre de 2022	1 de enero a 31 de diciembre de 2021
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>13.1</b>	<b>1.924.993</b>	<b>2.193.383</b>
Prestación de servicios		1.924.993	2.193.383
<b>Gastos de personal</b>	<b>13.2</b>	<b>(37.219)</b>	<b>(37.219)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(26.825)	(26.916)
Cargas sociales		(10.394)	(10.303)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(326.097)</b>	<b>(322.669)</b>
Servicios exteriores		(158.763)	(156.927)
Tributos		(167.334)	(165.742)
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>(589.834)</b>	<b>(659.206)</b>
<b>Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>6.728.251</b>	<b>-</b>
<b>Resultado de Explotación</b>		<b>7.700.094</b>	<b>1.174.289</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>13.3</b>	<b>(77.822)</b>	<b>(55.614)</b>
Por deudas con terceros		(77.822)	(55.614)
<b>Resultado Financiero</b>		<b>(77.822)</b>	<b>(55.614)</b>
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>		<b>7.622.272</b>	<b>1.118.675</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>12</b>	(930.597)	-
<b>Resultado del Ejercicio</b>		<b>6.691.675</b>	<b>1.118.675</b>

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022.

**INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresado en Euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresado en Euros)**

	Nota	1 de enero a 31 de diciembre de 2022	1 de enero a 31 de diciembre de 2021
Resultado del ejercicio de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	6.691.675	1.118.675
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Total ingresos y gastos transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>6.691.675</b>	<b>1.118.675</b>

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022.



**INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Expresado en Euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(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)	Dividendo a cuenta (Nota 10.4)	Total
<b>Saldos al 1 de Enero del 2021</b>	11.032.275	4.803.383	2.871.534	1.079.777	(1.689.003)	-	18.097.966
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.118.675	-	-	1.118.675
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	(1.079.777)
Distribución de dividendos/ prima emisión	-	-	-	(1.079.777)	-	-	(47)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(694)	-	647	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2021</b>	11.032.275	4.803.383	2.870.840	1.118.675	(1.688.356)	-	18.136.817
<b>Saldo al 1 de enero del 2022</b>	11.032.275	4.803.383	2.870.840	1.118.675	(1.688.356)	-	18.136.817
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	6.691.675	-	-	6.691.675
Operaciones con socios o propietarios	-	(2.675.000)	-	(1.118.675)	-	(5.780.000)	(9.573.675)
Distribución de dividendos/ prima emisión	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2022</b>	11.032.275	2.128.383	2.870.840	6.691.675	(1.688.356)	(5.780.000)	15.254.817

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022.

**INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Expresado en Euros)

	Nota	1 de enero a 31 de diciembre de 2022	1 de enero a 31 de diciembre de 2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>7.622.272</b>	<b>1.118.675</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(6.060.595)</b>	<b>714.820</b>
a) Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	6	589.834	659.206
b) Resultados por bajas y enajenaciones de inv.inmob. (+/-)		(6.728.251)	-
c) Gastos financieros (-)	13	77.822	55.614
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>2.551</b>	<b>(112.494)</b>
a) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(911)	(14.179)
b) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		42.588	(28.685)
c) Otros pasivos corrientes (+/-)		(142.134)	(9.475)
d) Otras activos y pasivos no corrientes (+/-)		103.008	(60.155)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(67.728)</b>	<b>(46.408)</b>
a) Pagos de intereses (-)		(67.728)	(46.408)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>1.496.500</b>	<b>1.674.593</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(324.809)</b>	<b>(225.356)</b>
a) Inversiones inmobiliarias (-)	6	(324.809)	(225.356)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>8.500.000</b>	<b>1.299</b>
a) Otros activos financieros (-)		-	1.299
b) Inversiones inmobiliarias (+)	6	8.500.000	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>8.175.191</b>	<b>(224.057)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(1.940.000)</b>	<b>(47)</b>
a) Adquisición de instrumentos de patrimonio (-)		-	(13.425)
b) Enajenación de instrumentos de patrimonio (+)		-	13.378
c) Devolución de deudas con entidades de crédito		(1.940.000)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>9.205</b>	<b>-</b>
a) Deudas con entidades de crédito (+)		9.205	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(9.573.675)</b>	<b>(1.079.777)</b>
a) Dividendos y devolución de prima de emisión (-)	10 y 14	(9.573.675)	(1.079.777)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(11.504.470)</b>	<b>(1.079.824)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(1.832.779)</b>	<b>370.712</b>
<b>Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio</b>	9	<b>3.607.463</b>	<b>3.236.751</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	9	<b>1.774.684</b>	<b>3.607.463</b>

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022.

## INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en Euros)

#### 1. Información general

Inmofam 99 SOCIMI, S.A. (en adelante, "la Sociedad") fue constituida como sociedad limitada, el día 10 de junio de 1999, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. José Villaescusa Sanz. Tiene su domicilio social y fiscal en Madrid, Calle Serrano nº6, planta 6, 28001. Con fecha 25 de septiembre de 2015, mediante escritura otorgada ante el notario D. Jose Miguel García Lombardía, se transformó en Sociedad Anónima acogándose 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 y modificaciones posteriores, 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 CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(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.

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.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría 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 BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)), cumpliendo todos los requisitos mencionados en 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.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el "euro".

**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, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.
- 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 la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a desglosar en la memoria con sus modificaciones incorporadas, mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 30 de junio.

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, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, 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 30 de marzo de 2023, 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 CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(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 las inversiones inmobiliarias

La Sociedad obtiene valoraciones de expertos independientes para sus inversiones inmobiliarias, realizadas de conformidad con los estándares de valoración RICS en base a la edición del Red Book efectiva desde el 31 de enero de 2022.

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.

Para el cálculo del valor razonable a 31 de diciembre de 2022 se han utilizado las valoraciones realizadas por un experto independiente (Nota 4.2).

Vida útil de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad determina las vidas útiles 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.

Impuesto sobre beneficios – Cumplimiento del Régimen SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y modificaciones posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 4.7). 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 2021.

**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.

## INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en Euros)

#### f) Principios contables no obligatorios

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

#### g) Cambios en criterios contables y corrección de errores

No se han producido cambios en criterios contables ni corrección de errores en el ejercicio 2022 con respecto a las cuentas anuales del ejercicio 2021.

#### h) Empresa en funcionamiento

A cierre del ejercicio, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por 1.160.448 euros (a 31 de diciembre de 2021 presenta fondo de maniobra negativo por 360.926 euros). Este fondo de maniobra negativo se debe, entre otros motivos, a la clasificación en el corto plazo de la póliza de crédito suscrita en octubre de 2019 con Bankinter, la cual se encuentra dispuesta a 31 de diciembre de 2022 en 1.950.000 euros y encontrándose totalmente dispuesta a 31 de diciembre de 2021 (Nota 11.2). El vencimiento de esta póliza de crédito es indefinido, si bien se encuentra clasificada en el corto plazo atendiendo a una cláusula por la cual puede ser cancelada por ambas partes avisando con un mes de antelación. No obstante, en caso de cancelación anticipada, la Sociedad dispone de los medios necesarios para hacer frente a este fondo de maniobra negativo:

- Apoyo financiero explícito de uno de los accionistas de la Sociedad por un periodo de 18 meses desde la formulación de estas cuentas anuales.
- Obtención de una nueva financiación debido a la calidad de las inversiones inmobiliarias.
- Reducción sobre la distribución de dividendos futuros.

Por todo esto, las cuentas anuales de Inmofam 99 SOCIMI, S.A. han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, al estimar el Consejo de Administración de la Sociedad que todas las medidas y palancas que la Sociedad posee garantizan la continuidad de la actividad de la Sociedad.

### 3. Aplicación de resultados

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

	Euros
<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>2022</b>
Resultado del ejercicio	6.691.675
<b>Total</b>	<b>6.691.675</b>
<b><u>DISTRIBUCIÓN</u></b>	
Dividendo a cuenta (Nota 10.4)	5.780.000
Dividendos	911.675
<b>Total</b>	<b>6.691.675</b>

En Consejo de Administración al 30 de mayo de 2022 se acordó el reparto a los accionistas de un importe de 5.780.000 euros en concepto de dividendo a cuenta. Dicho dividendo fue pagado el día 6 de junio de 2022.

Se espera que esta propuesta sea aprobada sin modificación.



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en Euros)**

El Consejo de Administración propuso a la Junta General de Accionistas el 16 de marzo de 2022 la siguiente aplicación de los resultados del ejercicio 2021, propuesta que fue aprobada sin modificación con fecha 30 de mayo de 2022:

	<b>Euros</b>
<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>2021</b>
Resultado del ejercicio	1.118.675
<b>Total</b>	<b>1.118.675</b>
 <b>DISTRIBUCIÓN</b>	
Dividendo	1.118.675
<b>Total</b>	<b>1.118.675</b>

**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 la Ley SOCIMIs.

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. Adicionalmente la modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos.

**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.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minorará en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en Euros)**

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.

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 pueda 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 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.

La valoración de los activos se ha realizado por un experto independiente (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.) de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2021 "RICS Valuation – Professional Standards" y efectiva desde 31 de enero de 2022. La misma se define como el importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

Con vistas a calcular el valor de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin se emplean proyecciones de flujo de efectivo generadas sobre la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para para cada tipo de activo, y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o tipos de descuento.

De esta manera, para determinar el valor de un inmueble mediante el método de descuentos de flujo de caja se realiza una estimación de los ingresos generados por el inmueble (vía rentas contratadas); los gastos del inmueble (repercutibles y no repercutibles al inquilino) y la renta del mercado estimada una vez los contratos en vigor se terminen. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de realquiler, costes de gestión y costes varios y la venta a futuro del inmueble a una yield ("exit yield") así como posibles Capex. La valoración se ha realizado en base a lo acordado en los contratos vigentes. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de alquiler vigentes en los mismos (infra/sobre-alquiler). Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y su ubicación.

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 se 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.



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en Euros)**

**4.3 Activos financieros**

**4.3. a) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias**

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni que se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**4.3. b) Activos financieros a coste amortizado**

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a)Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b)Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerar que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en Euros)**

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro del grupo de activos financieros se utilizan modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.3. c) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en Euros)**

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o

b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

4.3. d) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en Euros)

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en Euros)**

Los activos que se designan como partidas cubiertas están sujetos a los requerimientos de valoración de la contabilidad de cobertura.

**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**

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías

4.6. a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

4.6. b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Pasivos que se mantienen para negociar.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en Euros)**

b) Aquellos designados irrevocablemente desde el momento del reconocimiento inicial para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que:

- Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o

- Se gestiona un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilita información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

c) Pasivos financieros híbridos no segregables incluidos opcionalmente y de forma irrevocable.

Valoración inicial y posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, siendo éste el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial los pasivos financieros comprendidos en esta categoría se valoran a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de los bonos convertibles, el valor razonable del componente de pasivo se determina aplicando el tipo de interés para bonos no convertibles similares. Este importe se contabiliza como un pasivo sobre la base del coste amortizado hasta su liquidación en el momento de su conversión o vencimiento. El resto de los ingresos obtenidos se asigna a la opción de conversión que se reconoce en el patrimonio neto.

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.

**4.7 Impuestos corrientes y diferidos**

Régimen 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.



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en Euros)**

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. Además, y de acuerdo con el nuevo apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, incorporado por la disposición final segunda de la Ley 11/2021 de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre Sociedades, ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

**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 servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en Euros)**

Prestación de servicios

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

La Sociedad presta servicios de alquiler. De acuerdo con el análisis realizado por los administradores, la totalidad de los ingresos proceden de los alquileres de los inmuebles que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" bajo la clasificación de arrendamientos operativos. Dichos ingresos se reconocen en función de su devengo y el cumplimiento de la obligación de uso, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

**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.

**4.13 Prestaciones a los empleados**

Obligaciones a corto plazo y bonus

Los pasivos por sueldos y salarios, que se espera que se vayan a liquidar antes de los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio en el que los empleados prestan los correspondientes servicios, se reconocen en el ejercicio sobre el que se informa y se valoran por los importes que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan en el balance como obligaciones corrientes por prestaciones a los empleados.

**5. Gestión del riesgo financiero y otros riesgos**

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



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en Euros)

**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. La Sociedad evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes (inquilinos), teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo, entendiéndose este como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

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, existiendo a 31 de diciembre de 2022 un único retraso en los cobros de las rentas, por importe de 62.685 euros, que fue satisfecho al inicio del ejercicio 2023.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existían saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad.

**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. (Ver Notas 8 y 11)

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta a riesgo de cambio ya que opera únicamente en euros.

**5.3 Riesgo de liquidez**

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

Los pasivos corrientes de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 están parcialmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta un riesgo excesivo de liquidez y, en todo caso, dispone de palancas para solventar cualquier tensión de liquidez. (Ver Nota 2h)

**5.4. Riesgo de Mercado Inmobiliario**

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están sujetas a los riesgos de las inversiones inmobiliarias, incluyendo pero no limitando a:

- Cambio en condiciones macroeconómicas.
- Cambio en condiciones económicas locales o regionales.
- Riesgo asociado a desarrollo, incluyendo los arrendamientos y los retrasos en construcciones.
- Potenciales pasivos ocultos y cambios en las legislaciones medioambientales o de planificación territorial.
- Sanciones a determinados países.

En todo caso, los administradores no aprecian riesgos relevantes que afecten de forma significativa a las presentes cuentas anuales.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en Euros)**

**5.5. Otros Riesgos**

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo cual marcó el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, continúa el conflicto y las consecuencias reales y la duración del mismo son aún inciertas para la economía mundial. Tras una evaluación preliminar de la situación a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad considera que dicho conflicto no tiene ni tendrá un impacto directo ni significativo sobre sus operaciones y, por tanto, no se prevé ninguna consecuencia relevante a causa del mismo para la Sociedad.

Riesgo de operaciones

En términos generales, una vez superados los principales efectos económicos de los eventos antes mencionados, se observa una tendencia hacia la estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones inmobiliarias. Asimismo, la Sociedad tiene una base de inquilinos de gran calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados de forma relevante.

La Sociedad tomó en 2020 la decisión de bonificar parte de la renta de los meses de abril de 2020 a febrero de 2021 a aquellos inquilinos que no pudieron desarrollar su actividad con normalidad como consecuencia del "Estado de Alarma" y lo solicitaron, tendiendo la mano y apoyando a todos sus inquilinos para alcanzar, juntos, la mejor solución para ambas partes.

En 2022 la Sociedad ha bonificado a su principal inquilino un 15% de la renta de determinados contratos de alquiler hasta diciembre de 2024 y al inquilino de su local del Paseo de Zorrilla nº26 un 10% de la renta hasta junio de 2023.

Riesgo de liquidez

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. Si bien el fondo de maniobra es negativo, el mismo se debe principalmente, a la clasificación en el corto plazo por parte de la póliza de crédito suscrita con Bankinter por importe de 3.450.000 euros, y dispuesta a 31 de diciembre de 2022 en 1.950.000 euros. (Nota 2.h). El vencimiento de esta póliza de crédito es indefinido, si bien se encuentra clasificada en el corto plazo atendiendo a una cláusula por la cual puede ser cancelada por ambas partes avisando con un mes de antelación. No obstante, en caso de cancelación anticipada, la Sociedad dispone de palancas suficientes para mitigar el riesgo de liquidez (detallada en la Nota 2h)



**INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.****MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(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 2022 y 2021, son los siguientes:

<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Coste</b>				
Terrenos	13.998.281	-	(1.183.532)	12.814.749
Construcciones	14.506.404	324.809	(1.865.236)	12.965.977
Total coste adquisición	28.504.685	324.809	(3.048.768)	25.780.726
<b>Amortización acumulada</b>				
Construcciones	(10.006.942)	(589.834)	1.307.576	(9.289.200)
Total amortización acumulada	(10.006.942)	(589.834)	1.307.576	(9.289.200)
<b>Valor neto contable</b>	<b>18.497.743</b>	<b>(265.025)</b>	<b>(1.741.192)</b>	<b>16.491.526</b>

<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Coste</b>				
Terrenos	13.998.281	-	-	13.998.281
Construcciones	14.281.048	225.356	-	14.506.404
Total coste adquisición	28.279.329	225.356	-	28.504.685
<b>Amortización acumulada</b>				
Construcciones	(9.347.736)	(659.206)	-	(10.006.942)
Total amortización acumulada	(9.347.736)	(659.206)	-	(10.006.942)
<b>Valor neto contable</b>	<b>18.931.593</b>	<b>(433.850)</b>	<b>-</b>	<b>18.497.743</b>

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

Las altas del ejercicio 2022 corresponden a gastos activados por la rehabilitación del inmueble de Oviedo situado en la Calle Uría 52, la cual concluyó en el mes de junio.

## INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en Euros)

as inversiones incluidas en este epígrafe del balance se corresponden con los siguientes 8 locales comerciales (2021: 9 Locales Comerciales) situados en:

31/12/2022	31/12/2021
Avda. de Andalucía nº 20 de Málaga	Avda. de Andalucía nº 20 de Málaga
Calle José Mesa y López nº 16 de Las Palmas de Gran Canaria	Calle José Mesa y López nº 16 de Las Palmas de Gran Canaria
Calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña	Calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña
Calle Raimundo Fernández de Villaverde nº 43-45 de Madrid	Calle Raimundo Fernández de Villaverde nº 43-45 de Madrid
Calle Uría nº 52 en Oviedo	Calle Uría nº 52 en Oviedo
Paseo de Zorrilla nº 20 de Valladolid	Paseo de Zorrilla nº 20 de Valladolid
Paseo de Zorrilla nº 26 de Valladolid	Paseo de Zorrilla nº 26 de Valladolid
Pza. Aragón nº 8 de Zaragoza	Pza. Aragón nº 8 de Zaragoza
	Calle Juan de Austria nº 4 de Valencia

El uso de dichas inversiones es su arrendamiento como locales comerciales.

El local situado en la Calle Juan Flórez nº 44 de A Coruña, cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.240.098 euros (1.304.715 euros a 31 de diciembre de 2021) estaba hipotecado en garantía de un crédito con Banca March de fecha 11 de mayo de 2012 y vencimiento en 2022 (Nota 11.2). En marzo de 2022 la Sociedad ha cancelado dicho crédito, habiendo cancelado en el mes de julio la carga hipotecaria en el Registro de la Propiedad.

En el mes de febrero de 2022 la Sociedad ha vendido por importe de 8.500.000 euros el local situado en Valencia, calle Juan de Austria nº4, habiendo registrado un beneficio por dicha venta de 6.728.251 euros, que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias de estas cuentas anuales.

No se han capitalizado intereses ni durante el ejercicio 2022 ni durante el ejercicio 2021.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad en el ejercicio 2022 y 2021 se detallan del siguiente modo:

	2022	2021
Ingresos por arrendamiento	1.830.847	2.092.209
Ingresos por repercusión de gastos	94.146	101.174
Total ingresos	1.924.993	2.193.383

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 2022 y 2021 es adecuada.

No existe ningún elemento totalmente amortizado al cierre del ejercicio 2022 ni 2021.

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la presente memoria.



## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en Euros)

Proceso de valoración

Como se menciona en la nota 4.2 se ha procedido a realizar una valoración de las inversiones inmobiliarias por un experto independiente. Al cierre de 2022 y 2021 la Sociedad no ha registrado deterioro de inversiones inmobiliarias debido a que las valoraciones son superiores al valor neto contable de las inversiones inmobiliarias individualmente. A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	16.491.526	40.558.000	18.497.743	49.621.000

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los *Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors* de noviembre de 2021 - "Red Book". El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.).

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 de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. 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 flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la *exit yield*.

Las rentabilidades estimadas y tasas de descuento dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

**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 2022 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 2022	31 de diciembre de 2021
Hasta un año	1.834.806	1.507.265
Entre dos y cinco años	1.011.722	591.756
	<b>2.846.528</b>	<b>2.047.449</b>

Los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2022 y 2021 corresponden a los locales comerciales de los que la Sociedad es propietaria (véase Nota 6) en el territorio nacional.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en Euros)

A excepción del contrato correspondiente al local de la Avda.de Andalucía, 20 de Málaga, 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 dicha duración, el arrendatario podrá desistir del contrato en cualquier momento siempre que lo comunique con seis meses de antelación a la fecha de finalización de la anualidad en curso, en cuyo caso no tendrá que abonar ninguna cantidad a la Sociedad. 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, respecto al contrato de arrendamiento del local de la calle Raimundo Fernández de Villaverde, su arrendatario tiene un obligado cumplimiento hasta enero de 2024 y de Avda.de Andalucía, 20 de Málaga, lo tiene hasta el año 2026.

A finales del ejercicio 2021 el arrendatario que venía ocupando el local de Valencia comunicó a la Sociedad su voluntad de abandonarlo, haciendo efectiva su salida con fecha 31 de enero de 2022. En el mes de febrero de 2022 dicho local fue vendido por importe de 8.500.000 euros.

Como se menciona en la nota 5, durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha concedido a su principal inquilino determinadas bonificaciones en el importe de las rentas consistentes en un 15% del importe de la renta hasta diciembre de 2024. A su vez, con respecto al contrato de arrendamiento de todos los locales se mantiene un obligatorio cumplimiento hasta la culminación de dicha bonificación. Por otra parte, al inquilino del local ubicado en el Paseo de Zorrilla nº26 se le ha concedido hasta junio de 2023 una bonificación del 10% de la renta y su arrendamiento posee un obligatorio cumplimiento hasta enero de 2024.

**8.Instrumentos financieros**

**8.1. Activos financieros a coste amortizado**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", modificada por el Real Decreto 1/2021 de 30 de enero de 2021, excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es el siguiente:

Activos financieros a largo plazo				
	Créditos		Total	
	Derivados			
	Otros			
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a coste amortizado	41.748	15.000	41.748	15.000
	41.748	15.000	41.748	15.000
Activos financieros a corto plazo				
	Créditos		Total	
	Derivados			
	Otros			
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a coste amortizado	247.518	312.482	247.518	312.482
	247.518	312.482	247.518	312.482

Activos financieros a coste amortizado

Las inversiones financieras a largo y corto plazo corresponden a las fianzas depositadas en los correspondientes Organismos de depósito tras percibirse de los distintos inquilinos de los locales comerciales indicados en la nota 6. El valor contable no difiere significativamente de su valor razonable, el vencimiento es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con cada inquilino.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad mantiene fianzas constituidas por el alquiler de determinados inmuebles, distinguiendo entre la depositada a su arrendador, por importe de 1.000 euros, las depositadas en los correspondientes organismos de las diferentes Comunidades Autónomas, por importes de 197.581 y 236.707 euros respectivamente, y la depositada en el ejercicio 2021 en el Ayuntamiento de Oviedo, por importe de 28.000 euros, en relación con la obra de rehabilitación del inmueble situado en la Calle Uría 52 de dicha ciudad, pendiente de recuperar.

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en Euros)

No existe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 provisión por deterioro de las cuentas a cobrar. Los valores razonables 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.

No hay deterioro de los activos financieros a coste amortizado ni a 31 de diciembre de 2022 ni de 2021.

## 8.2. Pasivos financieros a coste amortizado

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados		Total	
			Otros			
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 11)	-	-	118.008	15.000	118.008	15.000
	-	-	118.008	15.000	118.008	15.000

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados		Total	
			Otros			
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 11)	1.969.299	3.899.205	194.666	303.274	2.163.965	4.202.479
	1.969.299	3.899.205	194.666	303.274	2.163.965	4.202.479

No se han compensado activos y pasivos financieros en el ejercicio 2022 ni en el ejercicio 2021.

## 8.3. Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2022, los importes de los instrumentos financieros, excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						
	Activos financieros - 2022						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
<b>Activos financieros a coste amortizado:</b>							
- Deudores comerciales	62.685	-	-	-	-	-	62.685
- Otros activos financieros	184.833	26.748	-	15.000	-	-	226.581
	247.518	26.748	-	15.000	-	-	289.266

	Euros						
	Pasivos financieros - 2022						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>							
- Deudas con entidades de crédito	1.969.299	-	-	-	-	-	1.969.299
- Acreedores varios	38.833	-	-	-	-	-	38.833
- Otros pasivos financieros	155.833	103.008	-	15.000	-	-	273.841
	2.163.965	103.008	-	15.000	-	-	2.281.973

## INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en Euros)

El impacto de los intereses futuros de la deuda con entidades de crédito no se incluye debido a que no es significativo para la Sociedad.

#### 9.Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Bancos y caja	1.774.684	3.607.463
	<b>1.774.684</b>	<b>3.607.463</b>

A 31 de diciembre de 2022 el saldo del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición, salvo un total de 135.988 euros (136.574 euros al 31 de diciembre de 2021) que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

Con fecha 1 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con duración indefinida que se podrá resolver por cualquiera de las partes con una comunicación realizada con una antelación mínima de 60 días, con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad.

#### 10.Patrimonio neto

##### 10.1 Capital escriturado y Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social asciende a 11.032.275 euros y está dividido en 2.206.455 acciones nominativas 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 fue 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 destinarlo a autocartera, en su mayoría a la cuenta de liquidez y difusión para cumplir con los requisitos exigidos por el BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil (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 BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) por acuerdo del Consejo de Administración. 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.

La cotización al 31 de diciembre de 2022 fue de 13,40 euros por acción (31 de diciembre de 2021: 17,90 euros por acción).

Al 16 de diciembre del 2022, determinados accionistas ofrecieron en venta un total de 447.750 acciones bajo un precio unitario de 13,40€. Las mismas fueron compradas, en su totalidad, por Eunat Real Estate SP, S.L.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en Euros)**

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el detalle de los accionistas con participación superior al 10% es el siguiente:

<b>Accionistas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>% participación</b>	
Jupisa Tres S.L.	22%	22%
Eunate Real Estate SP, S.L.	20%	-
Eletres S.L.	19%	19%
Darpat S.L.	15%	15%
Hinober 88, S.L.	9%	9%
Otros Accionistas Minoritarios	15%	35%

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, solo un accionista tenía un porcentaje de participación entre el 5% y el 10%: Hinober 88, S.L. con 206.415 acciones y un 9,35% de participación.

**Prima de emisión**

Esta reserva es de libre disposición.

El 30 de mayo de 2022 la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a la cuenta de reservas de libre disposición (prima de emisión) por importe de 2.675.000 euros y fue pagado el 6 de junio de 2022.

**10.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores.**

El detalle de las distintas partidas que componen las reservas es el siguiente:

	<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
<b>Legal y estatutarias:</b>		
- Reserva legal	2.206.455	2.206.455
	<b>2.206.455</b>	<b>2.206.455</b>
<b>Otras reservas:</b>		
- Reservas voluntarias	664.385	664.385
	<b>664.385</b>	<b>664.385</b>
	<b>2.870.840</b>	<b>2.870.840</b>

**Reserva legal**

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, tras la aplicación del resultado del ejercicio 2016, la reserva legal, por dotación en 2017 de un importe de 113.636 euros, alcanzó en dicho ejercicio 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 2022 y 2021 la reserva legal está dotada en su totalidad.

**10.3 Acciones propias**

El 21 de noviembre de 2016, en escritura pública otorgada ante el notario D. Jose Miguel García Lombardía con protocolo 5.295, la Sociedad adquirió 113.636 acciones en autocartera, números 2.092.820 a 2.206.455 (Nota 10.1).

La Sociedad mantiene desde el cierre del ejercicio 2021 un total de 96.022 acciones propias que representan un 4,35% del capital social totalizando 1.688.356 euros al precio promedio de adquisición de 17,58 euros por acción y cumpliendo desde diciembre de 2017 con el requisito de difusión exigido para las SOCIMI por la Circular 14/2016, de 26 de julio, emitida por el BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)).

## INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en Euros)

Todas las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta.

#### 10.4 Dividendo a cuenta

Con fecha 30 de Mayo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio finalizado al 31 de Diciembre de 2021 de 5.780.000 miles de euros, esto es, 1,27 euros por acción que ha sido efectivo el 06 de Junio de 2022.

A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Beneficio neto al 30 de Mayo de 2022	7.191.249
<b>Beneficio distribuible</b>	<b>7.191.249</b>
Dividendo a cuenta 6 de Junio de 2022	5.780.000
<b>Caja disponible</b>	<b>12.051.654</b>

#### 11. Pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
- Otros pasivos financieros: Fianzas recibidas (Nota 11.1)	118.008	15.000
	<b>118.008</b>	<b>15.000</b>
<b>Corriente:</b>		
- Préstamos con entidades de crédito (Nota 11.2)	1.969.299	3.899.205
- Otros pasivos financieros: Fianzas recibidas (Nota 11.1)	155.833	297.967
- Acreedores	38.833	5.307
	<b>2.163.965</b>	<b>4.202.479</b>
	<b>2.281.973</b>	<b>4.217.479</b>

##### 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 indicados en la nota 6.

El vencimiento de las fianzas recibidas a corto plazo es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con los inquilinos de las inversiones inmobiliarias, habiéndose clasificado tales fianzas a corto plazo por no estar sujetas las correspondientes rentas a un periodo de obligado cumplimiento. Al igual que en el ejercicio 2021, no existe una diferencia significativa entre el valor contable y el valor razonable.

##### 11.2. Deudas con entidades de crédito

En el epígrafe deudas con entidades de crédito del balance adjunto se incluye el saldo a 31 de diciembre de 2022 a corto plazo de un crédito concedido por la entidad Bankinter S.A. en octubre de 2019, de duración indefinida si bien sujeta a cancelación por las partes en cualquier momento, con preaviso de 30 días naturales, por un límite de 3.450.000 euros, al tipo de interés inicial aplicable del 1,25% durante el primer trimestre, hasta enero de 2020. A partir de ese momento el crédito dispuesto devenga un interés anual determinado por la suma del tipo de referencia, Euribor a doce meses, más un diferencial del 1,25%. El saldo total dispuesto a 31 de diciembre de 2022 es de 1.950.000 euros (3.450.000 a 31 de diciembre de 2021). Los intereses pagados hasta el 31 de diciembre de 2022 han ascendido a 63.417 euros (43.717 euros a 31 de diciembre de 2021). La Sociedad registra a 31 de diciembre de 2022 unos intereses devengados por este crédito, que serán pagados en el mes de enero de 2023, por un importe de 19.299 euros.

## INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en Euros)

En el primer semestre de 2022 la Sociedad ha cancelado el crédito de Banca March S.A. con garantía hipotecaria sobre su local en A Coruña, concedido en mayo de 2012 y que a la fecha de su cancelación mantenía un saldo dispuesto de 440.000 euros. El tipo de interés de dicho crédito, aplicable y revisable anualmente, consistía en la suma de Euríbor a 3 meses más un diferencial del 3%. Los intereses liquidados por este crédito en 2022 han ascendido a 4.310 euros.

#### 11.3. Periodo medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	19	19
Ratio de operaciones pagadas	19	20
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	1
	Euros	Euros
Total pagos realizados	147.151	167.763
Total pagos pendientes	2.001	5.307

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	107
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97,28%
Volumen (miles de euros)	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	534.805
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	99%

#### 12. Situación fiscal

El detalle de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

##### Otras Deudas con las Administraciones Públicas

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Impuesto sobre Sociedades	(930.597)	-
Impuesto sobre el Valor Añadido	(87.198)	(76.856)
Retenciones practicadas	-	(645)
Seguridad Social	(891)	(891)
	(1.018.686)	(78.392)

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 de aplicación. 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.

**INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.****MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022****(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 2022			6.691.675
	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre Sociedades	930.597	-	930.597
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			7.622.272

Cuenta de pérdidas y ganancias			Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio 2021			1.118.675
	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			1.118.675

El tipo general aplicable a las SOCIMIS es el 0% (Nota 4.7). Como se señala en dicha nota, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen especial de Socimis, realizada en periodos de aplicación de mismo, se entiende generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los periodos impositivos anteriores se grava aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. Según el cálculo estimado, el impuesto de Sociedades del ejercicio correspondiente a la plusvalía obtenida en la venta del local de Valencia ascendería a 930.597 euros. En este cálculo la base imponible del impuesto se ha visto disminuida en 33.405 euros, importe definitivo del impuesto por incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana liquidado por el Ayuntamiento de Valencia.

No hay bases imponibles negativas pendientes de aplicar ni retenciones significativas a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

**Exigencias Informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 y modificaciones posteriores.**

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 2.016 se acordó solicitar la admisión a negociación en el BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) - 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 BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) por acuerdo del Consejo de Administración. 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 y modificaciones posteriores, la información exigida es detallada en el Anexo a los presentes estados financieros intermedios.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en Euros)

**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 2022 y 2021 es:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Ingresos por alquiler (Nota 6)	1.830.847	2.092.209
Ingresos por refacturación (Nota 6)	94.146	101.174
	<b>1.924.993</b>	<b>2.193.383</b>

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2022 y 2021 ha sido realizada en el territorio nacional.

**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 2022, la Sociedad es propietaria de 8.660 m2 (2021:9.272 m2) arrendables construidos, distribuidos en los 9 locales comerciales. A continuación, detallamos el porcentaje de las rentas de cada inmueble sobre el total de rentas, distribuido por localización:

Inmueble	Localización	% Renta 2022	% Renta 2021
1.Pº Zorrilla, 20	Valladolid	8%	8%
2.Pº Zorrilla, 26	Valladolid	5%	4%
3.Pza. de Aragón	Zaragoza	0%	0%
4.C/ Juan de Austria, 4 (vendido en febrero 2022)	Valencia	2%	16%
5.C/ Urfía, 52	Oviedo	10%	8%
6.C/ José Mesa y Lopez	Las Palmas	17%	16%
7.C/ Juan Flórez, 44	A Coruña	19%	16%
8.C/ Raimundo Fernández Villaverde, 43-45	Madrid	34%	31%
9.Avda. Andalucía, 20	Málaga	5%	1%
		<b>100%</b>	<b>100%</b>

A 31 de diciembre de 2022 el 56% de los ingresos por rentas de alquiler (64% a 31 de diciembre de 2021) provinieron de un sólo cliente. Dicho cliente se mantiene durante 2022 como arrendatario en cinco de los locales de la Sociedad (a excepción de Paseo Zorrilla, 26, C/ Raimundo Fernández Villaverde, 43-45, Avda. de Andalucía, 20 y Plaza de Aragón).

Para el año 2023 se espera que siga existiendo cierta concentración del negocio de la Sociedad con tal cliente.

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 algún cliente atravesara dificultades financieras que no le permitieran continuar en algún inmueble sería probable la sustitución en el corto plazo por un nuevo inquilino, lo cual ayuda igualmente a mitigar el citado riesgo de concentración.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en Euros)**

**13.2. Gastos de personal**

El detalle de gastos de personal a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	26.825	26.916
Cargas sociales:		
- Seguridad Social a cargo de la empresa	8.894	8.894
- Otras cargas sociales	1.500	1.409
	<u>37.219</u>	<u>37.219</u>

La plantilla media y al cierre del ejercicio 2022 y a 31 de diciembre de 2021 está formada por una mujer de categoría administrativo. No ha habido indemnizaciones a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

No hay personas con discapacidad mayor a 33% ni en el ejercicio 2022 ni en el 2021.

**13.3. Gastos financieros**

El detalle de gastos financieros a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 11)	77.822	55.614
	<u>77.822</u>	<u>55.614</u>

**14. Operaciones con partes vinculadas**

**14.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen saldos con partes vinculadas.

La Sociedad ha mantenido durante el ejercicio 2022 con la sociedad vinculada Serrano 6, S.L transacciones correspondientes a un contrato de arrendamiento distinto de vivienda de su oficina por un importe anual de renta de 7.391 euros (7.006 euros en el ejercicio 2021).

En el mes de junio de 2022 la Sociedad ha satisfecho a sus accionistas un importe de 1.118.675 euros en concepto de pago de dividendo, correspondiente al beneficio obtenido en el ejercicio 2021, un importe de 5.780.000 euros en concepto de pago de dividendo a cuenta correspondiente al beneficio del ejercicio 2022 y un importe de 2.675.000 euros en concepto de reparto de la prima de emisión.

**14.2. Administradores y alta dirección**

El Consejo de Administración está conformado por 4 hombres y 1 mujer a 31 de diciembre de 2022 (2021: 4 hombres y 1 mujer).

Durante el ejercicio 2022 y 2021 los administradores no han recibido remuneración de ningún tipo ni se han producido préstamos ni créditos con los mismos.

Durante el ejercicio 2022, al igual que en 2021, 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 ningún concepto durante el año ni durante el anterior. No se ha pagado ninguna prima de seguro de responsabilidad civil, de vida o cualquier otro a ninguno de los administradores ni durante 2022 ni 2021.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en Euros)**

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 los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Euros	
	2022	2021
Servicios de auditoría de cuentas	15.500	13.820
Otros servicios distintos de auditoría (*)	8.000	7.700
	23.500	21.520

(\*) No hay servicios fiscales ni exigidos por otra normativa legal ni otros servicios distintos de la revisión limitada.

Otras sociedades de la red del auditor PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. no han prestado a la Sociedad ningún tipo de servicio durante el ejercicio 2022 ni durante el 2021.

**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 2022 y 2021.

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 2022 y 2021.

**17. Hechos posteriores al cierre**

Iniciado el ejercicio 2023, continúa la ocupación de Ucrania por parte de Rusia, así como la respuesta de aquella, manteniendo el perjuicio en las economías e impulsando y asentando la tendencia a la elevada inflación que se venía sufriendo desde finales de 2021 aunque con una cierta perspectiva de estabilidad a largo plazo en la elevación de los precios, y haciendo asomar el riesgo a una recesión.

No hay otros hechos posteriores que revelar adicionales a los del párrafo anterior.

**18. Pasivos contingentes y contingencias**

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene pasivos contingentes ni contingencias.

**INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en Euros)


**Anexo**

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

Descripción	31/12/2022
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 y por la Ley 11/2021, de 9 de julio.	Existen reservas por importe de 2.783.105 euros procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI. De este importe, 696.569 se corresponde a prima de emisión y 2.086.536 se corresponde a reserva voluntaria y legal.
<p>b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15% (Ley 11/2021, del 9 de julio, que modifica la Ley 11/2009).</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	<p>No aplica</p> <p>No aplica</p> <p>No aplica</p> <p>Durante los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad dotó reservas por 425.341 y 346.621 euros respectivamente, en aplicación de los resultados de los ejercicios 2016 y 2015. Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han incrementado las reservas, al haberse distribuido como dividendos todo el resultado de los ejercicios 2018 y 2017. En el ejercicio 2020 se han dotado reservas por importe de 10.488 euros en aplicación del resultado del ejercicio 2019. Ni en el ejercicio 2021 ni en el ejercicio 2022 se han dotado reservas en aplicación del resultado de los ejercicios 2020 y 2021 respectivamente.</p>
<p>c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%, 18% ó 19%.</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	<p>No aplica</p> <p>No aplica</p> <p>Durante el ejercicio 2016 se distribuyeron dividendos por importe de 1.386.485 euros, con cargo al resultado del ejercicio 2015, y en mayo de 2017 por importe de 1.246.821 euros, con cargo al resultado del ejercicio 2016. En junio de 2018 se distribuyó un importe de 988.443 euros en concepto de dividendos correspondientes al resultado del ejercicio 2017 y en junio de 2019 el importe distribuido en concepto de dividendos correspondientes al resultado del ejercicio 2018 fue de 1.069.649 euros. En febrero de 2020 la Sociedad repartió un importe de 1.184.220 euros en concepto de dividendo a cuenta del resultado total del ejercicio 2019. En mayo de 2021 se distribuyó en concepto de dividendos un importe de 1.079.777 euros como dividendos correspondientes al resultado de 2020. Y en el mes de junio de 2022 la Sociedad ha repartido 1.118.675 euros correspondientes al beneficio del ejercicio 2021 más 5.780.000 euros como dividendo a cuenta del beneficio del próximo ejercicio 2022.</p>
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en Euros)

<ul style="list-style-type: none"> <li>•Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>•Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 15%, 18% ó 19%.</li> <li>•Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	<p>Durante el ejercicio 2015, la Sociedad distribuyó dividendos por importe de 1.913.976 euros con cargo a reservas voluntarias.</p> <p>No aplica</p> <p>No aplica</p>
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p>Con fecha 30 de mayo de 2022, se aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado de 2021 por importe de 1.118.675 euros y de un dividendo a cuenta de resultados del ejercicio 2022 por importe de 5.780.000 euros.</p> <p>Con fecha 20 de mayo de 2021, se aprobó la distribución de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2020 por importe de 1.079.777 euros.</p> <p>Con fecha 20 de enero de 2020 el Consejo de Administración acordó la distribución de dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 1.184.220 euros, aprobado con fecha 29 de junio de 2020.</p> <p>Con fecha 29 de mayo de 2019, se aprobó la distribución de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.069.649 euros.</p> <p>Con fecha 4 de junio de 2018, se aprobó la distribución de dividendos con cargo a resultado del ejercicio 2017 por importe de 988.443 euros (ver punto c)</p> <p>Con fecha 27 de abril de 2017, se aprobó la distribución de dividendos con cargos al resultado del ejercicio 2016 por importe de 1.246.821 euros. (ver punto c).</p> <p>Con fecha 9 de mayo de 2016, se aprobó la distribución de dividendos con cargo a resultado del ejercicio 2015 por importe de 1.386.485 euros (ver punto c)</p> <p>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)</p>
<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial</p>	<p>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. Durante el ejercicio 2021 se ha iniciado un proceso de rehabilitación del inmueble sito en la calle Uría, 52 de Oviedo, que a 31 de diciembre de 2021 no ha concluido. Al cierre de 2021 el coste acumulado de los trabajos, activado como edificación de inversiones inmobiliarias, alcanza un importe de 225.356 euros.</p>
<p>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.</p>	<p>No aplica</p> 

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en Euros)

<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>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 y modificaciones posteriores.</p>
<p>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.</p>	<p>Durante el ejercicio 2016, se dotaron 346.621 euros a reservas voluntarias y durante el ejercicio 2017 se dotaron reservas por un total de 428.930 euros. De estas últimas, un importe de 113.636 euros como reserva legal y 315.294 euros como reservas voluntarias, de los que 3.589 euros correspondieron a la venta de autocartera realizada en dicho ejercicio. A 31 de diciembre de 2019 se encuentran reconocidas en el epígrafe de "Reservas" del balance adjunto. En el ejercicio 2020, como consecuencia de la venta de autocartera, se aplicaron parte de estas últimas reservas por importe de 1.040 euros. Y en el ejercicio 2021, por el mismo motivo, se aplicaron parte de estas reservas por importe de 694 euros. En el ejercicio 2022 no se ha producido movimiento alguno en la autocartera de la Sociedad.</p>



**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresado en Euros).**

De acuerdo con el Informe del Banco de España, la variación interanual del PIB en 2022 ha sido de un 5,5%, igual que la del año 2021, alcanzándose a diciembre de 2022 una tasa de desempleo del 13,1% (13,3% en diciembre de 2021). En 2020 los efectos del Covid-19 en la economía mundial resultaron extraordinariamente dañinos, especialmente en sectores relacionados con el comercio, el turismo y la movilidad de las personas. En el sector inmobiliario español la inversión en su conjunto se desplomó, especialmente la inversión en locales comerciales y en oficinas. En 2021, cuando las previsiones recuperaban el optimismo, la irrupción y rápida transmisión de la variante ómicron y la consiguiente implementación de ciertas restricciones, condicionaron el ritmo de la recuperación de la actividad económica. Iniciado el ejercicio 2022, la invasión de Ucrania por parte de Rusia volvió a golpear las economías, impulsando y asentando la tendencia a la elevada inflación que se venía sufriendo desde finales de 2021, con una nueva perspectiva de estabilidad a largo plazo en la elevación de los precios y haciendo asomar el riesgo a una recesión. A pesar de ello, y centrados en el sector retail, el año 2022 ha supuesto un claro impulso del sector cerrando con un volumen de inversión de 2.060 millones de euros, un 107% con respecto al año 2021.

**ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

La Sociedad inició su transformación en SOCIMI avanzado el año 2015 (aunque con efectos 1 de enero), concluyendo este proceso en el mes de diciembre de 2016. Sus acciones se negocian en el segmento de Socimis del BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) 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 BME Growth (antiguo 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 2022 el resultado de la sociedad, antes de impuesto de sociedades y excluyendo el resultado obtenido en la enajenación del local en Valencia, por importe de 894.021 euros, ha resultado inferior en 224.654 euros al obtenido en el ejercicio 2021, lo que supone una disminución del 20,1%. Las rentas por alquiler percibidas en 2022 han ascendido a 1.830.847 euros, por 2.092.209 euros del ejercicio anterior, disminución asociada por la ausencia de rentas del local de Valencia vendido en el mes de febrero de 2022. Por otra parte, los gastos por servicios exteriores de ejercicio se han visto incrementados en unos 2.000 euros aproximadamente.

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2022 ha resultado de 19 días (2021: 19 días).

La plantilla media durante el ejercicio 2022 y a 31 de diciembre de 2021 está formada por una mujer de categoría administrativo, sin haberse producido variaciones respecto al ejercicio anterior.

**EXPOSICIÓN FIEL DEL NEGOCIO**

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

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. La Sociedad evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo, entendiéndose este como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

**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 2022 retrasos en los cobros de las rentas. Únicamente resta por cobrar 62.687 euros a esa fecha, correspondientes a la repercusión de gastos a un inquilino y que fueron satisfechos a principios de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existían saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Expresado en Euros).

**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.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta a riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

**Riesgo de liquidez**

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

Si bien los pasivos corrientes de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 no están cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, la Sociedad considera que no presenta riesgos de liquidez y, en todo caso, dispone de palancas para solventar cualquier tensión.

**Riesgo de Mercado Inmobiliario**

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están sujetas a los riesgos de las inversiones inmobiliarias, incluyendo pero no limitando a:

- Cambio en condiciones macroeconómicas.
- Cambio en condiciones económicas locales o regionales.
- Riesgo asociado a desarrollo, incluyendo los arrendamientos y los retrasos en construcciones.
- Potenciales pasivos ocultos y cambios en las legislaciones medioambientales o de planificación territorial.
- Sanciones a determinados países.

En todo caso, los administradores no aprecian riesgos que afecten de forma significativa a las presentes cuentas anuales.

**Otros Riesgos – COVID-19**

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, motivó que el brote vírico fuera calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020.

Esta pandemia afectó a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentaron en 2020 y 2021 a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas. Ya en 2022, con los procesos de vacunación de la población significativamente avanzados, los perjuicios económicos derivados de la pandemia se han corregido sustancialmente si bien nuevos factores externos como la invasión de Ucrania por Rusia, con la consiguiente incertidumbre geopolítica, y el elevado nivel de inflación en Europa y Estados Unidos, han vuelto a ocasionar una crisis de confianza en las economías desarrolladas.

Los administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes cuentas anuales, que se describen a continuación:

Riesgo de operaciones

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la crisis del coronavirus no ha tenido un efecto significativo en las operaciones de la Sociedad, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. Asimismo, la Sociedad tiene una base de inquilinos de gran calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados de forma relevante.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresado en Euros).**

La Sociedad tomó en 2020 la decisión de bonificar parte de la renta de los meses de abril de 2020 a febrero de 2021 a aquellos inquilinos que no pudieron desarrollar su actividad como consecuencia del "Estado de Alarma" y lo solicitaron. Desde el inicio de la pandemia la Sociedad ha tendido la mano y apoyado a todos sus inquilinos para alcanzar, juntos, la mejor solución para ambas partes. Parte de dichas bonificaciones han sido mantenidas durante el resto de 2021 y 2022.

Riesgo de liquidez

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. La Sociedad se encuentra en una posición razonable ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 1.774.684 euros. Si bien el fondo de maniobra es negativo, el mismo se debe principalmente, a la clasificación en el corto plazo de la póliza de crédito suscrita con Bankinter por importe de 3.450.000 euros (Nota 2.h). El vencimiento de esta póliza de crédito es indefinido, si bien se encuentra clasificada en el corto plazo atendiendo a una cláusula por la cual puede ser cancelada por ambas partes avisando con un mes de antelación. No obstante, en caso de cancelación anticipada, dispone de palancas suficientes para mitigar el riesgo de liquidez (detallada en la Nota 2h)

Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance

No se han producido incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos.

En el contexto de pandemia global durante los últimos años provocada por la aparición del coronavirus COVID-19, los valoradores externos de la Sociedad eliminaron en su informe a 31 de diciembre de 2021 la "incertidumbre de valoración material" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS que señalaban en su informe de 2020. En el último año la guerra de Ucrania, las tensiones geopolíticas internacionales y la escalada estructural y generalizada en los precios han venido a elevar considerablemente la incertidumbre económica.

La valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 incluye el impacto que estos factores podrían tener en los ingresos netos, expectativas de crecimiento y descuentos, entre otras, procedentes de cada inmueble. Se ha producido una reducción del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad de un -0,7% en comparación con el valor razonable del ejercicio anterior, pasando de un valor razonable de 40.846.000 euros (excluido el local de Valencia, vendido en 2022) a 31 de diciembre de 2021 a 40.558.000 euros a 31 de diciembre de 2022. La reducción respecto al valor razonable de 41.203.000 euros a 31 de diciembre de 2020 (excluido Valencia) supone una disminución del 1,6%.

Esta disminución del valor razonable de las inversiones inmobiliarias no ha significado ningún impacto en el valor contable de los activos, ya que la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su coste menos las amortizaciones y deterioros pertinentes (en caso de que hubiera). El valor contable a 31 de diciembre de 2022 de dichas inversiones inmobiliarias asciende a 16.491.526 euros (2021: 18.497.743 euros) muy inferior a su valor razonable descrito en el párrafo anterior (Nota 6).

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los efectos de la pandemia y resto de factores explicados anteriormente. Resaltar que los administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación económica, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

**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 Y VENTA DE ACCIONES PROPIAS**

El 21 de noviembre de 2016, en escritura pública otorgada ante el notario D. José Miguel García Lombardía con protocolo 5.295, la Sociedad adquirió 113.636 acciones en autocartera, números 2.092.820 a 2.206.455 (Nota 10.1).

Entre los meses de septiembre y diciembre de 2020 la Sociedad vendió y recompró un total de 1.006 acciones propias manteniendo al cierre de dicho ejercicio un total 96.022 acciones propias que representaban un 4,35% del capital social, totalizando 1.689.003 euros al precio promedio de adquisición de 17,59 euros por acción. En el mes de marzo de 2021 la Sociedad vendió y recompró un total de 800 acciones propias manteniendo al cierre del ejercicio un total de 96.022 acciones propias que representaban un 4,35% del capital social, totalizando 1.688.356 euros al precio promedio de adquisición de 17,58 euros por acción. Con dichas operaciones con acciones propias, la Sociedad cumple desde diciembre de 2017 con el requisito de difusión exigido para las SOCIMI por la Circular 14/2016, de 26 de julio, emitida por el BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)). Durante el ejercicio 2022 la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias.

**INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresado en Euros).**

**EVOLUCIÓN PREVISIBLE EN EL EJERCICIO 2023**

Los administradores de la Sociedad son de la opinión de que el ejercicio 2023 ofrecerá unos resultados, antes de extraordinarios, similares a los obtenidos en el ejercicio 2022. Por otra parte, cabe destacar que no es intención de los administradores continuar realizando ventas de los locales de la Sociedad. Más bien al contrario, su objetivo sigue siendo rentabilizar al máximo los arrendamientos de sus inmuebles durante un largo periodo de tiempo.

**HECHOS POSTERIORES**

Iniciado el ejercicio 2023, continúa la ocupación de Ucrania por parte de Rusia así como la respuesta de aquella, manteniendo el perjuicio en las economías e impulsando y asentando la tendencia a la elevada inflación que se venía sufriendo desde finales de 2021 aunque con una cierta perspectiva de estabilidad a largo plazo en la elevación de los precios, y haciendo asomar el riesgo a una recesión.




**INMOFAM 99 SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresado en Euros).**

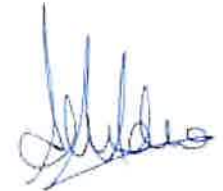
El Consejo de Administración de la sociedad Inmofam 99 SOCIMI, S.A. en fecha 30 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, las cuales se identifican por ir extendidas en 44 hojas de papel ordinario numeradas de la 1 a la 44, 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



Dña. Almudena Hinojosa Bermejo



D. Darío Hinojosa García-Puente



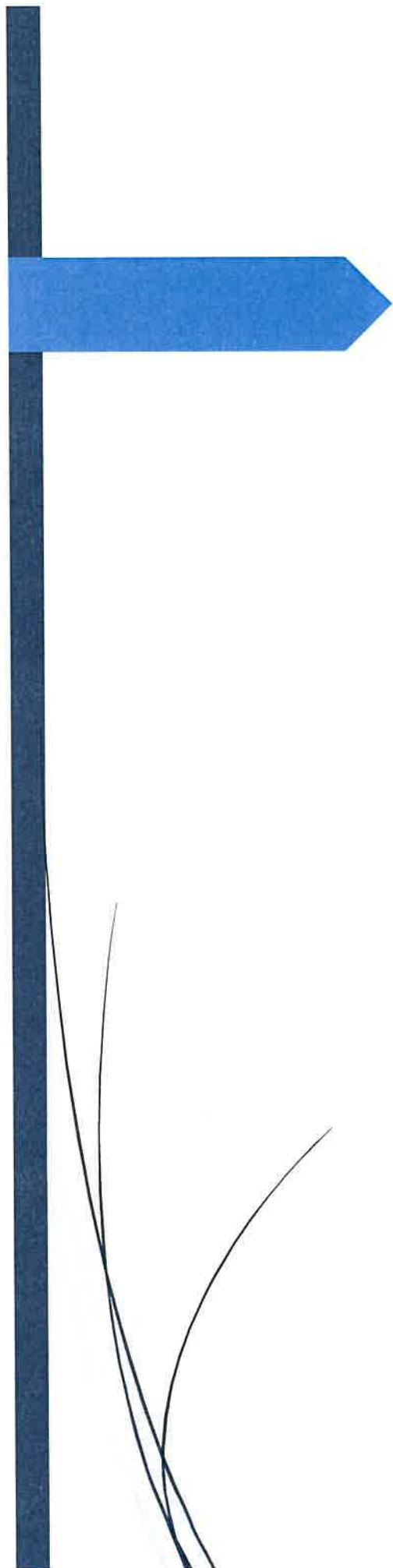
D. Juan Hinojosa Urquijo



D. Julio García-Saavedra Orejón  
Secretario

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de Inmofam 99 SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 en la sesión del 30 de marzo de 2023, la totalidad de los consejeros ha procedido a suscribir el presente documento estampando su firma en esta última página, de lo que Doy Fe, en Madrid a 30 de marzo de 2023. Asimismo, certifico que estas Cuentas Anuales son las mismas que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.





# Manual de procedimientos

Inmofam99

## *Índice*

### **0. Estructura de gobierno**

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

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

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

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

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

##### **2.2 Riesgos financieros**

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

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

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

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

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

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

### **Estructura de gobierno**

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

- La Junta General de Accionistas
- El órgano de Administración

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

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

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

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

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

En la actualidad, son miembros del Consejo de Administración por nombramiento de la Junta General de 18 de junio de 2019 y 29 de junio de 2020, elevados a Escritura pública el 2 de julio de 2019 ante el Notario de Madrid D. Jose Miguel García-Lombardía, con número de protocolo 4.308 ; el 7 de julio de 2020 ante el Notario de Madrid D. Jose Miguel García-Lombardía, con número de protocolo 3.218 respectivamente y en Junta general de 20 de mayo de 2021, elevado a escritura pública el 25 de mayo de 2021 ante el Notario de Madrid Jose Miguel García Lombardía con número de protocolo 3.770, los siguientes:

Nombre	Cargo	Vigencia
D. Joaquín García-Quirós Rodríguez	Presidente	18/06/2023
D. Gonzalo Hinojosa Fernández de Angulo	Vocal	18/06/2023
Dña. Almudena Hinojosa Bermejo	Vocal	29/06/2024
D. Darío Hinojosa García-Puente	Vocal	29/06/2024
D. Juan Hinojosa Urquijo	Vocal	20/05/2025
D. Julio García-Saavedra Orejón	Secretario no consejero	-

El Consejo de Administración de la Sociedad, considera que la compañía dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular de BME Growth 3/2020 sobre información a suministrar, requisitos, documentación y procedimiento aplicables para la incorporación y la exclusión en el Mercado de acciones emitidas por empresas de reducida capitalización y SOCIMI en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, con objeto de que, entre otras cuestiones lleve a cabo: i) servicios de gestión del activo, entre ellos, la contabilidad y servicios administrativos, ii) gestión del activo de cara al cumplimiento de las previsiones establecidas en planes de negocio y presupuestos, iii) mantener informado al Consejo de Administración sobre la situación financiera operativa y fiscal del activo y iv) gestión de la tesorería existente. .

### **Gestión de la sociedad**

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

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

La gestión financiera y administrativa la realiza el personal interno contratado de la sociedad que reporta directamente al Presidente del Consejo de Administración el cual revisa toda la información y remite al resto de miembros del Consejo, donde se toman las decisiones de gestión que competen a este Órgano. La compañía tiene revisadas sus cuentas desde 2013 a 2015 por la empresa auditora “MAG Auditores” y los años 2016 a 2022 por el actual auditor de la sociedad “Pricewaterhouse Coopers”.

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

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

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

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

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

Hasta el momento esta función de control, reporte financiero, auditoria interna y externa, había recaído en el consejero, D. Joaquín García-Quirós Rodríguez. Ahora bien, dado el proceso de incorporación a BME Growth de la entidad, el Consejo en su conjunto, consideró

la importancia de nombrar, en su reunión de 28 de noviembre, un Comité de Auditoría formado por tres miembros:

- Dña. Almudena Hinojosa Bermejo
- Don. Gonzalo Hinojosa Fernández-Angulo.
- D. Darío Hinojosa García-Puente

Las funciones del Comité de Auditoría son las siguientes:

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

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

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

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

“

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

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

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

En reunión de 27 de mayo de 2016 el Consejo de Administración acordó aprobar el Reglamento del Consejo. Este tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración de “Inmofam 99 SOCIMI, S.A.”, las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros. Es de aplicación desde el día 27 de mayo de 2016 y se mantendrá en vigor mientras no sea modificado o derogado por otro posterior.

Con fecha 28 de mayo de 2016 la Junta general extraordinaria aprueba el Reglamento de la Junta con el fin de determinar las reglas básicas de desarrollo, adopción de acuerdos, conclusión y documentación de la junta general de accionistas de Inmofam y asimismo para el ejercicio de los derechos políticos que, con tal motivo, corresponden a los accionistas de la sociedad.

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

### **1.4 Reglamento Interno de Conducta**

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

En el Reglamento se describen los principios de gestión precisos para velar por el cumplimiento normativo interno y externo en la sociedad y se define la estructura y funcionamiento de los órganos de control y supervisión establecidos para tal finalidad;

además, sistematiza los controles existentes, con el objetivo de prevenir y mitigar el riesgo de cumplimiento en la operativa llevada a cabo por la sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad tiene contraído un crédito, concedido por Bankinter, con un límite de 3.450.000, de duración indefinida, si bien sujeta a cancelación por las partes en cualquier momento, al tipo de interés consistente en la suma al Euribor a 12 meses de 1,25 puntos porcentuales.

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

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

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

La estructura financiera de Inmofam devenga unos intereses compuestos por la suma del Euribor a tres meses de 1,25 puntos porcentuales. En el caso de que los tipos de interés se incrementen con respecto a los actuales la generación de resultados podría verse afectada negativamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2 Riesgos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período

impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

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

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

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

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

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

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

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingeniero Industrial por la Cornell University y MBA en IESE.

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

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

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

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

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

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

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

1998-Sept 2005: Presidente y Consejero Delegado del Grupo Cortefiel

Sept 2005-Mar 2006: Presidente del Consejo de Administración del Grupo Cortefiel

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

1998-1999 Tabacalera, S.A.

1999-2007 Altadis, S.A.

Abril 2002 Telefónica, S.A.

**Premios**

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

**Dña. Almudena Hinojosa Bermejo (12 de noviembre de 1978)**

- 1997-2002: Carrera de Derecho y Máster en Bolsa cursados en el Instituto de Estudios Bursátiles.
- 1999: Curso sobre Bolsa.
- 1999: Curso sobre la Ley Orgánica Reguladora de la Justicia de Menores.
- Vocal del Consejo de Administración del grupo Cortefiel en 2005.
- Administradora de la sociedad Hinober 88 SL desde el 2002 hasta la actualidad.

- Directora de la sociedad brasileña Hinober Brasil Participações Ltda. desde enero de 2007 hasta la actualidad.
- Directora de la sociedad brasileña Delta do Parnaíba Empreendimentos, Turismo e Incorporações S.A. desde enero de 2007 hasta la actualidad.
- Administradora de la sociedad Gondaral Tres S.L. desde 2005 hasta la actualidad.

Inglés: nivel alto hablado y escrito.

Portugués: nivel alto hablado y escrito.

Títulos:

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

#### **D. Darío Hinojosa García-Puente (26 de octubre de 1950)**

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

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

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

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

1999- septiembre 2005: Vicepresidente del Grupo Cortefiel.

Actualidad: Administrador de empresa familiar

#### **D. Juan Hinojosa Urquijo (3 de abril de 1982)**

Nov 2006 – Febrero 2012 Credit Agricole Luxemburgo .Sucursal en España  
Banquero Privado. Cartera propia.

Julio 2005 – Sept 2005 Beca Motorola en el Departamento de Compras.

Julio 2003 – Dic 2003 Beca Metrovacesa en el Departamento de Gestión de Parkings y Residencias de 3 edad .

Julio 2002 –Sept 2002 Beca Grupo Cortefiel en el Departamento de Expansión.

*2017 Certificado de Asesoramiento financiero (CAF)*

*2011European Financial Planning Association (EFPA). Instituto de Estudios Bursátiles (IEB).*

*2007 curso práctico Banca privada. Instituto superior de técnicas y prácticas Bancarias.*

*2004 Curso verano London School of Economics.*

*2000 – 2005 Universidad Francisco de Vitoria Licenciatura en Administración y Dirección de Empresas.*

Actualidad:

- Agente Financiero Credit Agricole
- Miembro del Consejo de Jupisa
- Miembro del Consejo de Saarema Inversiones
- Miembro del Consejo de Inmofam Socimi

Inglés Dominio hablado y escrito

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

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

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

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

La sociedad **Savills Aguirre Newman** es la sociedad encargada de realizar la valoración de los activos desde el año 2019.

La valoración de los activos se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2019 “RICS Valuation – Professional Standards”. La misma se define como el importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

A la fecha de la valoración, la Sociedad tiene en su balance 8 activos. Los ingresos y gastos de la Compañía proceden, por tanto, de la explotación de dichos activos, por lo que el valor de los inmuebles es el que justifica el valor de las acciones de la Compañía, una vez descontadas las obligaciones o pasivos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De conformidad con el artículo 228 del texto refundido de la Ley de mercado de Valores, se considerará Información Privilegiada toda aquella que permita que los inversores puedan formarse una opinión sobre los valores negociados y por tanto pueda influir de forma sensible en su cotización en el mercado secundario. Asimismo, de conformidad con el artículo 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aquella información que no influya en la valoración de los valores negociados se considerará Otra Información Relevante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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