

Madrid, 26 de abril de 2017

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, pone en su conocimiento la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad.
- Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2016 e Informe de Gestión del ejercicio 2016.
- Revisión del grado de cumplimiento de las proyecciones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB.
- Resumen del informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.tarjarxairosocimi.com).

D. Santiago Marco Narro
Presidente del Consejo de Administración
TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

**Informe de Auditoría, Cuentas Anuales
e Informe de Gestión del ejercicio
finalizado al 31 de diciembre de 2016**

INDICE

- I - INFORME DE LOS AUDITORES
- II - CUENTAS ANUALES A 31.12.16
- III - INFORME DE GESTION

* * * * *

I - INFORME DE LOS AUDITORES

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de **TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.**

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad **TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son los 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 **TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.** de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad **TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.** a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de otras cuestiones

Con fecha 17 de febrero de 2016, otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2015 en el que expresaron una opinión favorable.

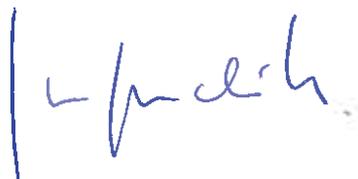
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

Horwath Auditores España, S.L.P.

Jose Maria Gredilla Bastos



Madrid, 3 de abril de 2017

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

**CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2016**

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

TARJAR XAIRO SOCIMI SA BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(expresado en euros)

ACTIVO	2016	2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE	6.996.188,27	6.110.291,97
I. Inmovilizado intangible		
II. Inmovilizado material	648.403,94	760.731,19
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	648.403,94	760.731,19
III. Inversiones inmobiliarias	6.246.784,33	5.076.603,20
1. Terrenos	3.297.678,30	
2. Construcciones	2.949.106,03	5.076.603,20
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
V. Inversiones financieras a largo plazo	101.000,00	272.957,58
2. Créditos a terceros	0,00	188.957,58
5. Otros activos financieros	101.000,00	84.000,00
VI. Activos por impuesto diferido		
B) ACTIVO CORRIENTE	1.064.762,69	366.196,81
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	65.320,81	100.583,54
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	55.660,79	121.896,48
3. Deudores varios	1.889,48	(29.083,48)
5. Activos por impuesto corriente	7.770,54	7.770,54
6. Otros créditos con las Administraciones públicas		(0,00)
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
VI. Periodificaciones a corto plazo		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	999.441,88	265.613,27
1. Tesorería	999.441,88	265.613,27
2. Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL ACTIVO	8.060.950,96	6.476.488,78

La memoria adjunta forma parte de las cuentas anuales del ejercicio 2016

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

TARJAR XAIRO SOCIMI SA BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2016	2015
A) PATRIMONIO NETO	5.219.631,87	4.743.122,33
A-1) Fondos propios	5.219.631,87	4.743.122,33
I. Capital	5.002.157,25	5.002.157,25
1. Capital escriturado	5.002.157,25	5.002.157,25
II. Prima de emisión		
III. Reservas	(374.770,64)	(403.704,59)
1. Legal y estatutarias	102.815,75	88.348,78
2. Otras Reservas	(477.586,39)	(492.053,37)
VI. Otras aportaciones de socios	350.000,00	
VII. Resultado del ejercicio	242.245,26	144.669,67
B) PASIVO NO CORRIENTE	2.622.864,08	1.394.445,57
I. Provisiones a largo plazo	315.556,33	315.556,33
4. Otras provisiones	315.556,33	315.556,33
II. Deudas a largo plazo	2.013.227,16	777.244,33
2. Deudas con entidades de crédito	1.901.227,16	250.000,08
3. Acreedores por arrendamiento financiero		408.244,25
5. Otros pasivos financieros	112.000,00	119.000,00
IV. Pasivo por impuesto diferido	294.080,59	301.644,91
C) PASIVO CORRIENTE	218.455,01	338.920,88
III. Deudas a corto plazo	102.509,11	181.184,98
2. Deudas con entidades de crédito	98.772,84	107.142,84
3. Acreedores por arrendamiento financiero		70.305,87
5. Otros pasivos financieros	3.736,27	3.736,27
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	115.945,90	157.735,90
3. Acreedores varios	110.533,49	120.165,97
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	8,50	7.409,11
5. Pasivos por impuesto corriente	3.033,96	
6. Otras deudas con administraciones públicas	2.369,95	30.160,82
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	8.060.950,96	6.476.488,78

La memoria adjunta forma parte de las cuentas anuales del ejercicio 2016

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

TARJAR XAIRO SOCIMI SA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(expresado en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	2016	2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS	242.246,26	144.669,67
1. Importe neto de la cifra de negocios	829.984,07	302.011,12
a) Ventas		
b) Prestaciones de servicios	829.984,07	302.011,12
4. Aprovisionamientos	(22,72)	
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(22,72)	
6. Gastos de personal	(13.750,53)	(4.081,36)
a) Sueldos y salarios y asimilados	(10.441,47)	(3.212,76)
b) Cargas sociales	(3.309,06)	(868,62)
7. Otros gastos de explotación	(317.503,72)	(122.917,24)
a) Servicios exteriores	(265.221,00)	(103.794,56)
b) Tributos	(45.700,25)	(19.122,68)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(6.582,47)	
d) Otros gastos de gestión corriente		
8. Amortización del inmovilizado	(223.185,50)	(66.306,81)
12. Otros resultados	2.340,30	31.299,54
A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)	277.861,90	140.005,23
13. Ingresos financieros	2.528,66	11.543,57
a) De participaciones en Instrumentos de patrimonio		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	2.528,66	11.543,57
b.2) De terceros	2.528,66	11.543,57
14. Gastos financieros	(37.960,58)	(10.935,85)
b) Por deudas con terceros	(37.960,58)	(10.935,85)
A.2) RESULTADO FINANCIERO(13+14+15+16+17)	(35.431,92)	607,72
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)	242.429,98	140.612,95
18. Impuestos sobre beneficios	(184,72)	4.056,72
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS(A.3+18)	242.245,26	144.669,67
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)	242.245,26	144.669,67

La memoria adjunta forma parte de las cuentas anuales del ejercicio 2016

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

	2016	2015
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	242.245,26	144.669,67
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS(A+B+C)	242.245,26	144.669,67

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

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	Resultados Ejercicio Anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio	Total
B. SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2015	422.803,50		88.348,78	90.599,76			24.332,64	626.084,68
I. Total ingresos y gastos reconocidos							144.669,67	144.669,67
II. Operaciones con socios o propietarios								0,00
1. Aumento de capital								0,00
2. (-) Reducciones de capital								0,00
4. Distribución resultado								0,00
5. Operaciones con accionistas o participaciones propias								0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	9.997.635,00	2.365,00		334.013,39				10.334.013,39
III. Otras variaciones del patrimonio neto				24.332,64			-24.332,64	0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	10.420.438,50	2.365,00	88.348,78	448.945,79	0,00	0,00	144.669,67	11.104.767,74
I. Ajustes por cambios de criterio 2015								0,00
3II. Ajustes por errores 2015	-5.418.281,25	-2.365,00		-940.999,16				-6.361.645,41
D. SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2016	5.002.157,25	0,00	88.348,78	-492.053,37	0,00	0,00	144.669,67	4.743.122,33
I. Total ingresos y gastos reconocidos							242.245,26	242.245,26
II. Operaciones con socios o propietarios						350.000,00		350.000,00
1. Aumento de capital								0,00
2. (-) Reducciones de capital								0,00
4. Distribución resultado								0,00
5. Operaciones con accionistas o participaciones propias								0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto			14.466,97	14.466,97			-144.669,67	-115.735,73
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	5.002.157,25	0,00	102.815,75	-477.586,39	0,00	350.000,00	242.245,26	5.219.631,87

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE TESORERIA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(expresado en euros)

	NOTA	2016	2015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1.- Resultado del ejercicio antes de impuestos		242.429,98	140.612,95
2.-Ajustes del resultado		258.617,42	0,00
a) Amortización del inmovilizado(+)		223.185,50	0,00
g) Ingresos financieros (-)	Notas 5, 6 y 7	-2.528,66	0,00
h) Gastos financieros(+)		37.960,58	0,00
3.-Cambios en el capital corriente		-9.561,23	57.943,88
b) Deudores y otras cuentas a cobrar(+/-)	Nota 9.1.2	35.262,73	-92.813,00
d) Acreedores y otras a pagar(+/-)	Nota 9.2	-17.033,09	150.756,88
e) Otros pasivos corrientes(+/-)	Nota 9.2	-27.790,87	0,00
4.-Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-40.147,00	0,00
a) Pagos de intereses(-)		-37.960,58	0,00
c) Cobro de intereses(+)		2.528,66	0,00
d) Cobros(pagos) por impuestos sobre beneficios(+/-)	Nota 10	-4.715,08	0,00
5.-Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		451.339,17	198.556,83
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6.-Pagos por inversiones (-)		-1.109.081,80	-11.726.513,49
c) Inmovilizado material	Nota 5	0,00	-748.361,08
d) Inversiones inmobiliarias	Nota 6	-1.092.081,80	-10.705.194,83
e) Otros activos financieros	Nota 9.1	-17.000,00	-272.957,58
7.-Cobros por desinversiones (+)		0,00	0,00
8.-Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		-1.109.081,80	-11.726.513,49
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9.-Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		350.000,00	10.358.346,03
a) Emisión de instrumentos de patrimonio(+)		0,00	17.139.917,63
b) Amortización de instrumentos de patrimonio propio(-)		0,00	-6.781.571,60
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos(+)		350.000,00	0,00
10.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.157.306,96	954.693,04
a) Emisión		2.000.000,00	611.680,51
2.-Deudas con entidades de crédito(+)	Nota 9.2	2.000.000,00	491.071,47
4.-Otras deudas(+)	Nota 9.2	0,00	120.609,04
b) Devolución y amortización de		-842.693,04	343.012,53
2.-Deudas con entidades de crédito(-)	Nota 9.2	-835.693,04	-133.928,55
4.-Otras deudas(-)	Nota 9.2	-7.000,00	476.941,08
11.-Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-115.735,72	0,00
a) Dividendos(-)		-115.735,72	0,00
12.-Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)		1.391.571,24	11.313.039,07
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		733.828,61	-214.917,59
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio		265.613,27	16.721,09
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	Nota 9.1.2	999.441,88	265.613,27

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ECONÓMICO

DEL 1/1/2016 AL 31/12/2016

1. – INFORMACIÓN GENERAL

La sociedad TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A., antes denominada UNISEIS, S.L., está domiciliada en Madrid, Avenida Menéndez Pelayo, 67, y con N.I.F. número B-29430444, y fue constituida como sociedad por tiempo indefinido, en el año 1990.

La Sociedad actual es el resultado de la fusión por absorción, entre las sociedades UNISEIS, S.L. (absorbente) y TARJAR XAIRO, S.L. (absorbida) conforme al acuerdo de fusión adoptado por las Juntas Generales de las dos compañías celebradas en fecha 30 de junio de 2015, que incluye el cambio de denominación, domicilio y objeto social, así como ampliación de Capital Social. (Nota 7)

La fusión tenía como objetivo la integración de las sociedades en una sola, cuya dimensión y estructura operativa permitiera alcanzar un patrimonio inmobiliario susceptible de construir el capital de una sociedad de inversión inmobiliaria (SOCIMI)

Como consecuencia de la fusión, se produjo la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida (Tarjar Xairo, S.L.) y la transmisión en bloque del patrimonio inmobiliario de ésta a la sociedad absorbente, que adquiere por sucesión universal todos sus bienes, derechos y obligaciones.

Así mismo, se acordó un aumento de capital (Nota 7) y el cambio de la denominación social de la sociedad absorbente a Tarjar Xairo, S.L.

En Junta General Extraordinaria de fecha 15 de Septiembre de 2015, se acordó por unanimidad optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMIs, regulado en la Ley 11/2009 de 26 de Octubre. Dicha opción fue debidamente comunicada a la Administración Tributaria el día 16 de Septiembre del mismo año.

El 30 de Noviembre de 2015, se acordó por unanimidad de los Socios, 1º La transformación en sociedad anónima, Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI, S.A.), 2º El cambio de denominación social a TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A. , y 3º La aprobación del Balance de transformación cerrado el 30 de Septiembre de 2015.

Estos acuerdos fueron elevados a público mediante la correspondiente escritura el 23 de Diciembre de 2015.

Tras el acuerdo de fusión, la sociedad tiene por objeto principal la adquisición, urbanización, construcción, promoción, enajenación, explotación, arrendamiento y administración de inmuebles, tanto de naturaleza urbana como rústica, destinados a vivienda a local de negocio y ejercicio de industria. Así como la explotación de instalaciones fotovoltaicas.

En el ejercicio 2016, y conforme a la legislación vigente, la compañía deshace la actualización errónea realizada contablemente de las dos naves de Madrid, generándose una reserva negativa de 6.361.645,41 euros, por lo que a 30 de junio de 2016, los Fondos Propios de la entidad,

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

son inferiores a la mitad del capital escriturado, y según el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, esta circunstancia es motivo de disolución de la sociedad a no ser que esta aumente o reduzca el capital social en la medida suficiente.

Para corregir esta situación, la Junta General de la sociedad con fecha 12 de septiembre de 2016, ha procedido a la realización de una reducción de capital por importe de 5.418.281,25 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones, de acuerdo a lo anterior el capital social ha quedado fijado en la cifra de 5.002.157,25 euros, por lo que a 31 de diciembre de 2016, los fondos propios de la sociedad son superiores al capital social.

Su ejercicio económico coincide con el año natural.

2. - BASES DE PRESENTACIÓN

Las consideraciones a tener en cuenta en materia de BASES DE PRESENTACION de las Cuentas Anuales de la entidad TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A., son las que a continuación se detallan:

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales al 31 de Diciembre de 2016 adjuntas, han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados de la sociedad. Están presentadas en unidades de Euro.

b) Principios contables

Los principios y criterios contables aplicados para la elaboración de estas Cuentas Anuales son los que se resumen en la nota 4. Todos los principios contables obligatorios con incidencia en el patrimonio, la situación financiera y los resultados se han aplicado en la elaboración de estas Cuentas.

c) Comparación de la información y aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables.

No existe ninguna causa que impida la comparación de estados financieros al 31 de diciembre de 2016 con los del ejercicio anterior, salvo las derivadas de la operación de fusión por absorción, establecida a partir de los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2015 de las sociedades fusionadas. Asimismo, no se presentan datos comparativos del Periodo medio de pago a proveedores al ser el primer año en que se presenta en el modelo completo.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en las Cuentas Anuales es responsabilidad de los Administradores de la sociedad.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

En las Cuentas cerradas el 31 de diciembre de 2016 se han podido utilizar ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores de la sociedad para valorar alguno de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en él.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de las Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios; lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

e) Agrupación de partidas

No existen partidas agrupadas que no sean desglosadas en las presentes Notas.

f) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales que se encuentren registrados en dos o más partidas del Balance.

g) Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los mercados desde la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable.

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2016 se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio 2015 que han obligado a corregir la información patrimonial de ejercicios anteriores. Las partidas del ejercicio 2015 que se han visto afectada por dicho error, así como el efecto del mismo, son las siguientes:

	Saldo presentado en CCAA al 31/12/15	Corrección de errores	Saldo al 31/12/15 corregido
Activo			
Inversiones Inmobiliarias	12.653.203,93	-6.361.645,41	6.291.558,52
Pasivo			
Capital social	10.420.438,50	-5.418.281,25	5.002.157,25
Prima de emision	2.365,00	-2.365,00	0,00
Reservas	448.945,79	-940.999,16	-492.053,37

3. - APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 que presentarán los administradores de la sociedad a la Junta General de Accionistas para su aprobación:

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

BASE DE REPARTO	2016	2015
Beneficios del ejercicio	242.245,26	144.669,67
Remanente ejercicios anteriores		
Otros conceptos		
TOTAL BASE DE REPARTO	242.245,26	144.669,67

DISTRIBUCION PROPUESTA	2016	2015
Reserva Legal	24.224,54	14.466,97
Reservas Especiales		
Reservas Voluntarias	43.604,14	14.466,96
Dividendos	174.416,58	115.735,74
TOTAL DISTRIBUCION	242.245,26	144.669,67

4. -NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales cerradas el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

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

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan, tal y como se establece en el apartado h de este epígrafe.

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

La imputación a resultados de los gastos activados se realiza conforme a los siguientes criterios:

Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (siempre que esté prevista su utilización durante varios años). La vida útil de estos elementos se estima en 3 años.

Los gastos del personal propio que ha trabajado en el desarrollo de las aplicaciones informáticas se incluyen como mayor coste de las mismas, con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales

b) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

Los elementos incluidos en el inmovilizado material figuran valorados por su precio de adquisición o su coste de producción, neto de su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Adicionalmente al precio pagado por la adquisición de cada elemento, el coste también incluirá los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que fueran directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo siempre que requirieran un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante el periodo no se han activado importes por este concepto.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos, los costes de ampliación, modernización o mejora que aumentan la vida útil del bien objeto, su productividad, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4 de esta memoria.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el beneficio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

c) Deterioro de valor de inmovilizado material e intangible.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

En la fecha de cada balance de situación o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles 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).

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso.

Si se estima que el importe recuperable de un activo es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Para ello se reconoce el importe de la pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo 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 en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

d) Inversiones en empresas del grupo.

En general, y con independencia del porcentaje de participación, las participaciones de la Sociedad en el capital social de otras empresas no admitidas a cotización en Bolsa se valoran por su coste minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dicha corrección valorativa será la diferencia entre el valor en libros de la participación y el importe recuperable, entendiéndose 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomo en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido en las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

e) Instrumentos financieros.

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes.

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio.
 - Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos.
- b) Pasivos financieros:
- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios.
 - Deudas con entidades de crédito.
 - Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.
- c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios.

Inversiones financieras a largo plazo

Préstamos y cuentas por cobrar

Se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

Aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados.

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si: con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.

Inversiones disponibles para la venta

Son el resto de inversiones que no entran dentro de las categorías anteriores ni corresponde a participaciones en empresas del grupo, multigrupo o asociadas, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro con vencimiento inferior a tres meses

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor, cuyo vencimiento no es mayor a tres meses.

Pasivos financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

f) Provisiones.

Al tiempo de formular las cuentas anuales, los Administradores diferencian entre:

Provisiones: pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados. Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación, y

Pasivos contingentes: Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las origina y son estimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

g) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente.

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación, aquellos que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

h) Impuesto sobre beneficios.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por 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.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la entidad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

En la Nota 9 se detallan algunas consideraciones respecto al régimen Fiscal adoptado.

i) Transacciones en moneda extranjera

La conversión en moneda nacional de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera (divisas distintas del euro) se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

j) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Las ventas de bienes se reconocen cuando se han transferido al comprador todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

k) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la normativa laboral, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada.

l) Empresas del grupo y asociadas

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se halle bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Se entenderá que una empresa es asociada cuando sin que se trate de una empresa del grupo, en el sentido señalado anteriormente, alguna o algunas de las empresas que lo forman, incluida la entidad o persona física dominante, ejerza sobre tal influencia significativa. Se presumirá que existe influencia significativa cuando se posea al menos el 20% de los derechos de voto de otra sociedad.

m) Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias, en función de la vida del contrato.

o) Derivados y operaciones de cobertura.

La política establecida por la Sociedad es la no utilización de instrumentos financieros derivados ni realización de operaciones de cobertura.

5.- INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio en las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Saldo Inicial 2015	Altas/ Dotaciones	Bajas	Saldo final 2016
INMOVILIZADOS				
Maquinaria	24.046,42	0,00	0,00	24.046,42
Instalaciones	473.300,95	0,00	0,00	473.300,95
Otro Inmovilizado Material	956.170,61	0,00	0,00	956.170,61
TOTAL	1.453.517,98	0,00	0,00	1.453.517,98
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Maquinaria	-24.046,42	0,00	0,00	-24.046,42
Instalaciones	-317.984,64	-48.615,08	0,00	-366.599,72
Otro Inmovilizado Material	-350.755,73	-63.712,17	0,00	-414.467,90
TOTAL	-692.786,79	-112.327,25	0,00	-805.114,04
VALOR NETO	760.731,19	-112.327,25	0,00	648.403,94

Los movimientos que se produjeron durante el ejercicio 2015, fueron:

	Saldo Inicial 2014	FUSIÓN	Altas/ Dotaciones	Bajas	Saldo final 2015
INMOVILIZADOS					
Maquinaria	24.046,42	0,00	0,00	0,00	24.046,42
Instalaciones	19.081,57	454.219,38	0,00	0,00	473.300,95
Otro Inmovilizado Material	0,00	956.170,61	0,00	0,00	956.170,61
TOTAL	43.127,99	1.410.389,99	0,00	0,00	1.453.517,98
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Maquinaria	-24.046,42	0,00	0,00	0,00	-24.046,42
Instalaciones	-6.711,46	-297.675,92	-13.597,26	0,00	-317.984,64
Otro Inmovilizado Material	0,00	-334.694,81	-16.060,92	0,00	-350.755,73
TOTAL	-30.757,88	-632.370,73	-29.658,18	0,00	-692.786,79
VALOR NETO	12.370,11	778.019,26	-29.658,18	0,00	760.731,19

Dentro del epígrafe "Otro Inmovilizado", se encuentran recogida la Instalación Fotovoltaica de 250 kw que la sociedad instalada en las cubiertas de las naves de la Av. Fuentemar, con un coste de 830.473 euros. Dicha instalación fue adquirida mediante un contrato de arrendamiento financiero con el Banco de Santander de 144 cuotas y el cual finalizaba el 14 de noviembre de 2023. Este leasing está garantizado mediante una garantía hipotecaria sobre la nave de la Av. de Fuentemar 31. Dicho leasing ha sido cancelado en el mes de abril de 2016.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

En el ejercicio 2016, no han existidos indicios que indiquen pérdida de valor, por lo tanto la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado tangible.

Durante el ejercicio no se han registrado subvenciones que estén relacionadas con el inmovilizado material de la Sociedad, ni se han practicado correcciones por deterioro ni correcciones de valor en sus activos.

Al 31 de diciembre de 2016, todos los bienes que forman el inmovilizado material, corresponden a bienes afectos directamente a la explotación de la Sociedad y están situados en territorio español.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado material.

La sociedad procede a la amortización de su inmovilizado material de una manera lineal en función de su vida útil. Los porcentajes de amortización utilizados son los siguientes:

Tipo Activo	%
Instalaciones Tecnicas	10% - 15%
Otro inmovilizado	9% - 15%

Dentro del inmovilizado intangible se encuentran totalmente amortizados unos trabajos realizados en Av. Fuentemar, 33, durante los años 2001 y 2002, por una suma total de 969.575,48 euros.

En el inmovilizado material se encuentran totalmente amortizada una maquinaria por importe de 24.046,42 euros y otros elementos de inmovilizado material adquirido a la compañía Schenker en el ejercicio 2006 por 24.000,00 euros.

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

Estas inversiones, han registrado los movimientos siguientes:

	Saldo Inicial 2015	Altas	Bajas	Trasposos	Ajuste error contable	Saldo final 2016
INVERSIONES						
Terrenos y Bienes Naturales	0,00	801.090,00	0,00	2.496.588,30		3.297.678,30
Construcciones	12.653.203,93	479.949,38	0,00	-2.496.588,30	-6.361.645,41	4.274.919,60
TOTAL	12.653.203,93	1.281.039,38	0,00			7.572.597,90
AMORTIZACIÓN ACUMULADA						
Terrenos y Bienes Naturales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	-1.214.955,32	-110.858,25	0,00	0,00	0,00	-1.325.813,57
TOTAL	-1.214.955,32	-110.858,25	0,00	0,00	0,00	-1.325.813,57
VALOR NETO	11.438.248,61	1.170.181,13	0,00	0,00	0,00	6.246.784,33

Las inversiones inmobiliarias propiedad de la sociedad, son cuatro naves situadas en los municipios de Coslada (Madrid) y Ribarroja de Turia (Valencia).

El detalle de las naves es el siguiente

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

a) Nave en Av. Fuentemar, 31 (Coslada)

Esta nave, situada sobre una parcela de 8.720 metros cuadrados, fue adquirida el día 26 de septiembre de 1997 mediante escritura pública ante el notario D. Luis Amaro Nuñez de Villaverian. Inscrita en el Tomo 1.203, libro 520, folio 147 del Registro de la Propiedad de Coslada y con referencia catastral 3965508VK5736S0001LE.

Sobre esta nave al cierre del ejercicio 2015 constan las siguientes cargas:

Sobre esta nave figura un préstamo con garantía hipotecaria concedido el 11 de abril de 2016 por la entidad La Caixa por un importe de 2.000.000 millones de euros y fecha de vencimiento 1/5/2028.

Según el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Coslada del ejercicio 2015, la proporción del valor del suelo es del 52,04% y el de la construcción del 47,96%.

b) Nave en Av. Fuentemar, 33 (Coslada)

Esta nave, situada sobre una parcela de 3.946 metros cuadrados, fue adquirida el día 19 de diciembre de 2014 mediante escritura pública ante el notario D. Ignacio Sáenz de Santa María Vierna. Inscrita en el Tomo 1.565, libro 886, folio 167 del Registro de la Propiedad de Coslada y con referencia catastral 3965507VK5736S0001PE.

Sobre esta nave al cierre del ejercicio 2016 no consta ningún tipo de carga

Según el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Coslada del ejercicio 2015, la proporción del valor del suelo es del 73,234% y el de la construcción del 26,77%.

c) Nave en C/ H nº 6 (Ribarroja del Turia, Valencia)

Esta nave, situada sobre una parcela de 7.139 metros cuadrados, fue adquirida el día 2 de abril de 1991 mediante escritura pública ante el notario D. Jose Aristonico Garcia Sanchez. Inscrita en el Tomo 1.144, libro 183, folio 147 del Registro de la Propiedad de Benaguasil y con referencia catastral 46036000359789.

Sobre esta nave al cierre del ejercicio 2015 no consta ningún tipo de carga

Según el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia del ejercicio 2015, la proporción del valor del suelo es del 42,15% y el de la construcción del 57,85%.

d) Nave en C/ Hierro, s/n (Torrejón de Ardoz, Madrid)

Esta nave de 3.390 metros cuadrados, situada sobre una parcela de 7.428,6 metros cuadrados, fue adquirida el día 11 de abril de 2016 mediante escritura pública ante el notario D. Antonio Luis Reina Gutierrez. Está inscrita en el Tomo 4311, libro 1536, folio 125, finco 32.439 del Registro de la Propiedad número 1 de Torrejón de Ardoz.

Esta finca en el momento de la compra se encuentra libre de cargas, gravámenes y arrendatarios.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

La nave se adquiere a la sociedad "Gestión de alquileres Marco, S.L." por un importe de 1.350.000.

Según el Impuesto de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Torrejon de Ardoz del ejercicio 2015, el 64,56% corresponde al valor del suelo y el 35,44% al valor de la construcción.

En el año 2015, estas inversiones inmobiliarias han registrado los siguientes movimientos:

	Saldo Inicial 2014	FUSIÓN	Altas Traspasos Dotaciones	Bajas/ Traspasos	Ajuste s/Valoración Euroval	Saldo final 2015
INVERSIONES						
Terrenos y Bienes Naturales	429.072,76	908.333,14	0,00	-1.337.405,90	0,00	0,00
Construcciones	661.466,41	3.298.607,45	1.476.919,41	-87.867,95	7.304.078,61	12.653.203,93
TOTAL	1.090.539,17	4.206.940,59	1.476.919,41	-1.425.273,85	7.304.078,61	12.653.203,93
AMORTIZACIÓN ACUMULADA						
Terrenos y Bienes Naturales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	-357.485,39	-820.821,30	-36.648,63	0,00	0,00	-1.214.955,32
TOTAL	-357.485,39	-820.821,30	-36.648,63	0,00	0,00	-1.214.955,32
VALOR NETO	733.053,78	3.386.119,29	1.440.270,78	-1.425.273,85	7.304.078,61	11.438.248,61

La totalidad de las inversiones inmobiliarias se encuentran cedidas en arrendamiento. Los ingresos anuales durante el ejercicio 2016 fueron de 752.775,94 euros y en el 2015 fueron de 970.299,63 euros.

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo para inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

No se han contabilizado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación durante el ejercicio.

No se han realizado cambios de estimación que afecten a valores residuales, costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

No se han capitalizado gastos financieros durante el ejercicio.

No se han realizado correcciones valorativas por deterioro.

No existen compensaciones de terceros que se incluyan en el resultado del ejercicio.

La sociedad no dispone de compromisos firmes de compra y/o venta.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado material

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle del inmovilizado intangible al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

	Saldo Inicial 2015	Altas/ Dotaciones	Bajas	Saldo final 2016
INMOVILIZADOS				
Aplicaciones informaticas	969.575,48	0,00	0,00	969.575,48
TOTAL	969.575,48	0,00	0,00	969.575,48
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Maquinaria	-969.575,48	0,00	0,00	-969.575,48
TOTAL	-969.575,48	0,00	0,00	-969.575,48
VALOR NETO	0,00	0,00	0,00	0,00

El detalle del inmovilizado intangible al cierre del ejercicio 2015, era el siguiente:

	Saldo Inicial 2014	Altas/ Dotaciones	Bajas	Saldo final 2015
INMOVILIZADOS				
Aplicaciones informaticas	969.575,48	0,00	0,00	969.575,48
TOTAL	969.575,48	0,00	0,00	969.575,48
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Maquinaria	-969.575,48	0,00	0,00	-969.575,48
TOTAL	-969.575,48	0,00	0,00	-969.575,48
VALOR NETO	0,00	0,00	0,00	0,00

Al 31 de diciembre de 2016, todos los bienes que forman el inmovilizado intangible, corresponden a bienes afectos directamente a la explotación de la Sociedad y están situados en territorio español.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado intangible.

8 - ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos financieros

Al cierre del ejercicio 2016, la compañía no mantenía contratos de arrendamiento financiero vigentes.

Los activos de la empresa al cierre del ejercicio 2015 incluían bienes adquiridos a través de contratos de arrendamiento financiero, cuyos valores y condiciones se detallan a continuación:

Descripción	Valor contable	Amortización Acumulada	Deterioro acumulado	Valor neto contable	Pagos futuros pendientes	Valor opción de compra
Instalación fotovoltaica	830.473,00	-311.351,47	0,00	519.121,53	478.550,12	7.493,99
	830.473,00	-311.351,47	0,00	519.121,53	478.550,12	7.493,99

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Entidad bancaria	Bien	Fecha vencimiento	Importe concedido	Interes al cierre	Corto plazo	Largo plazo	Pagos futuros pendientes
Banco Santander	Inst. Fotovoltaica	14-11-23	830.473,00	3,93%	70.305,87	408.244,25	478.550,12
			830.473,00		70.305,87	408.244,25	478.550,12

- *Pagos futuros pendientes:*

El detalle de los pagos pendientes futuros al cierre del ejercicio 2015 se encuentran recogidos en la nota 9.2 de esta memoria.

- *Subarrendos financieros:*

No existen acuerdos por subarrendos financieros no cancelables que vayan a generar ingresos futuros.

- *Cuotas contingentes:*

No existen cuotas contingentes que hayan sido cargadas a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio.

Arrendamientos operativos

La información de los arrendamientos operativos que arrienda la Sociedad es la siguiente:

Arrendamientos operativos: Información del arrendador	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
Hasta un año	715.000,00	609.500,00
Entre uno y cinco años	3.227.000,00	2.987.500,00
Más de cinco años	2.425.500,00	2.930.000,00
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	0,00	0,00

La descripción general de los bienes arrendados se encuentra realizada en la nota 6 de Inversiones Inmobiliarias de la presente memoria.

Los acuerdos significativos de arrendamiento operativo son los siguientes:

Avenida Fuentemar 31 (Coslada).

El contrato tiene las siguientes características:

- Intervinientes: Tarjar Xairo, S.L. (arrendadora) y Movaco, S.A. (arrendataria)
- Objeto contrato: Alquiler nave sita en Avenida Fuentemar, 31. Pol. Industrial de Coslada
- Fecha contrato: 11/03/2009
- Importe arrendamiento: 504.000 euros anuales (42.000 euros mensuales).
- Actualización precio: Se actualizará en función de la variación del IPC
- Duración: 10 años obligatorios para el arrendador y 5 años obligatorios para el arrendatario. Se prorrogará automáticamente por periodos de un año.
- Gastos: Serán por cuenta del arrendatario todos los gastos de luz, agua, IBI, basuras, etc.
- Fianza: 84.000 euros
- Con fecha 17/12/15 se realizó una adenda al contrato con las siguientes condiciones

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

- ampliar el plazo de alquiler por un periodo de 10 años, es decir obligatorio para el arrendador hasta el 1/5/2029 y para el arrendatario hasta el 1/1/2026
- ajustar el importe de la renta a 480.000 euros anuales (40.000 euros mensuales).
- reconocimiento de un derecho de arrendamiento del edificio sito en Fuentemar 33. El plazo de ejercicio de la opción se fija entre el 1/1/2021 y el 30/7/2021.
- Con fecha 13 de junio de 2015, el arrendador le comunico al arrendatario que la renta para el ejercicio 2015, sería de 45.859,67 euros mensuales (550.316,04 euros anuales).

Avenida Fuentemar 33 (Coslada).

El contrato tiene las siguientes características:

- Intervinientes: TARJAR XAIRO, S.L (arrendador) y AUTOCRISTAL SEVILLA, S.L. (arrendatario)
- Objeto contrato: Alquiler nave sita en Av. de Fuentemar, 33. Pol. Industrial de Coslada
- Fecha contrato: 26/05/2016
- Importe arrendamiento: 102.000 euros anuales (8.500 euros mensuales)
- Actualización precio: La renta para el segundo ejercicio será de 9.000 euros mensuales, de 9.500 euros para el tercero y de 10.000 euros para los ejercicios cuarto y quinto.
- Duración: La duración será de CINCO años a partir del 26/5/2016. Se entenderá tácitamente prorrogado por periodos de un año, a partir del 26/5/2021.
- Gastos: Serán por cuenta del arrendatario todos los gastos de luz, agua, basuras, etc. El IBI será al 50% entre el arrendador y el arrendatario.
- Fianza: 17.000 euros.

Nave Ribarroja (Valencia).

El contrato tiene las siguientes características:

- Intervinientes: UNISEIS, S.L. (arrendador) y DOCKS LOGISTICS SPAIN, S.A. (arrendatario)
- Objeto contrato: Alquiler nave sita en C/ H, 6 Pol. Industrial El Oliveral de Ribarroja de Turia (Valencia)
- Fecha contrato: 23/03/2015
- Importe arrendamiento: 66.000 euros anuales (5.500 euros mensuales)
- Actualización precio: La renta del segundo año será de 6.000 euros mensuales. Se actualizará en función de la variación del IPC
- Duración: Tres años a partir del 1/5/2015, siendo el primer ejercicio de obligado cumplimiento.
- Gastos: Serán por cuenta del arrendatario todos los gastos de luz, agua, basuras, etc. A excepción del IBI que será por cuenta del arrendador
- Fianza: 11.000 euros

Nave Calle Hierro 75 (Torrejón de Ardoz, Madrid).

El contrato tiene las siguientes características:

- Intervinientes: TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A. (arrendador) e INDAMIX FORUM, S.A. (arrendatario)
- Objeto contrato: Alquiler nave sita en C/Hierro, 75 de Torrejón de Ardoz, Madrid.
- Fecha contrato: 29/12/2016
- Importe arrendamiento: 78.000 euros anuales (6.500 euros mensuales)
- Actualización precio: La renta del segundo año será de 84.000 euros, la del tercero de 90.000 euros, la del cuarto de 96.000 euros y la del quinto de 102.000 euros.
- Duración: Cinco años a partir del 1 de abril de 2017.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

- Gastos: Serán por cuenta del arrendatario todos los gastos de luz, agua, paso de carruajes e IBI.
- Fianza: 13.000 euros.
- Opción de compra: El arrendatario podrá ejercer una opción de compra entre el 1 de julio de 2019 y el 30 de junio del 2020 por un importe de 2.950.000 euros menos el 50% de las cuotas pagadas.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Activos financieros

9.1.1 Activos financieros a largo plazo

Las inversiones financieras a largo plazo son las siguientes:

		CLASES							
		Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
	— Mantenidos para negociar								
	— Otros								
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento					101.000,00	84.000,00	101.000,00	84.000,00
	Préstamos y partidas a cobrar					0,00	188.957,58	0,00	188.957,58
	Activos disponibles para la venta, del cual:								
	— Valorados a valor razonable								
	— Valorados a coste								
	Derivados de cobertura								
		TOTAL					101.000,00	272.957,58	101.000,00

Préstamos y partidas a cobrar.

Los créditos que componían los préstamos y partidas a cobrar que se mantenían al cierre del ejercicio 2015 han sido cancelados de la siguiente manera:

- Crédito concedido a Gestión de Alquileres Marco, S.L. por importe de 125.000 euros el 9 de mayo de 2014 y vencimiento el 9 de mayo de 2016. El crédito fue cancelado parcialmente mediante un contrato de dación de deuda firmado entre Tarjar Xairo Socimi, S.A. y Albarracín 27, S.L. el día 1 de marzo de 2016 por importe de 84.460 euros. El resto del crédito más los intereses devengados y no pagados, fueron utilizados para minorar el pago por la adquisición de la nave de la C/ Hierro.
- Crédito concedido a Gestión de Alquileres Marco, S.L. por importe de 50.000 euros el día 19 de enero de 2015 y vencimiento el 19 de enero de 2016. Devengaba un interés del 4% que se añadiría al saldo pendiente de amortizar. La cancelación de este crédito ha sido realizada igual que el anterior crédito, primero mediante una dación de deuda y el resto fue utilizado para minorar el pago de la nave de la C/Hierro.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Corresponden a las fianzas que la sociedad a 31 de diciembre de 2016 tiene contabilizadas en el activo no corriente del balance.

- Fianza recibida por el arrendamiento de la nave de la Av. Fuentemar, 31 por parte del arrendatario Movaco Grifols por importe de 84.000 euros que fue depositada en el IVIMA.
- Fianza recibida por el arrendamiento de la nave de la Av. Fuentemar 33, por parte del arrendatario Autocristal Sevilla por importe de 17.000 euros que fue depositada en el IVIMA.

9.1.2 Activos financieros a corto plazo

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalente, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

CATEGORÍAS	CLASES								
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL		
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:									
— Mantenedos para negociar									
— Otros									
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento									
Préstamos y partidas a cobrar					57.550,27	92.813,00	57.550,27	92.813,00	
Activos disponibles para la venta, del cual:									
— Valorados a valor razonable									
— Valorados a coste									
Derivados de cobertura									
TOTAL					57.550,27	92.813,00	57.550,27	92.813,00	

Los préstamos y partidas a cobrar que figuran en el activo corriente del balance corresponden a los saldos pendientes de cobro por los alquileres.

El efectivo y otros activos equivalentes ascendían al cierre del ejercicio 2016 a 999.441,88 euros (265.613,27 euros en el 2015). La totalidad del efectivo se encuentra denominado en euros.

9.2 Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2016 era:

	Instr. Financieros a l/p				Instr. Financieros a c/p				Total	
	Deudas con ent. crédito		Otros		Deudas con ent. crédito		Otros		Total	
	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15
Debitos y partidas a pagar	1.901.227,16	658.244,33	112.000,00	119.000,00	98.772,84	177.448,71	110.541,99	131.311,35	2.222.541,99	1.086.004,39
	1.901.227,16	658.244,33	112.000,00	119.000,00	98.772,84	177.448,71	110.541,99	131.311,35	2.222.541,99	1.086.004,39

Las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2016 corresponden a un préstamo con garantía hipotecaria con las siguientes características:

- Fecha concesión: 11/4/2016
- Entidad bancaria: Caixabank, S.A.
- Garantías prestadas:
 - ✓ Finca hipotecada: Nave en Av. Fuentemar 31. Pol. Industrial Coslada
 - ✓ Pignoración de los derechos de cobro del contrato de alquiler de C/ Fuentemar 31 firmado con Grifols Movaco, S.A.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

- Importe préstamo: 2.000.000,00 euros
- Fecha vencimiento: 1/05/2028
- Forma devolución: Hasta 1/6/2017 solo intereses. El resto en 132 cuotas mensuales, pagándose la primera el 1/6/2017
- Intereses: Variable con carácter anual y revisable en el mes de abril. El tipo de interés del primer periodo será el 1,35%. El resto de periodos será el EURIBOR a un año más un diferencial del 1,35%.

Las deudas con entidades de crédito que la compañía mantenía a 31 de diciembre de 2015, fueron canceladas durante el ejercicio 2016.

La información del préstamo con entidades de crédito que la compañía mantiene vigente a 31-12-16 por vencimientos es la siguiente:

Entidad	Hasta un año	Entre 2 y 5 años				Mas de 5 años
	2017	2018	2019	2020	2021	>> 2022
La Caixa	98.772,84	171.144,06	173.468,85	175.825,23	178.213,61	1.202.575,42

Los préstamos con entidades de crédito que la sociedad mantenía al cierre del ejercicio 2015 eran los siguientes:

a) Préstamo Hipotecario en el Banco Santander con las siguientes características:

- Fecha concesión: 23/03/2012
- Finca hipotecada: Nave en Av. Fuentemar 31. Pol. Industrial Coslada
- Cargas: Hipoteca con Banco Santander por 830.473 euros
- Importe préstamo: 750.000,00
- Fecha vencimiento: 10/04/2019
- Forma devolución: Hasta 10/4/2019 solo intereses. El resto en 84 cuotas mensuales de 8.928,57 euros, pagándose la primera el 10/5/2012
- Intereses: Variable con carácter semestral en marzo y septiembre. El tipo de interés del primer periodo será el 5,636%. El resto de periodos será el tipo de cesión del ICO variable línea 2012 más un diferencial del 1,5%
- Al 31 de diciembre de 2015, restaban por pagar 40 cuotas

b) Contrato de Arrendamiento Financiero en el Banco Santander con las siguientes características:

- Fecha: 14/11/2011
- Entidad bancaria: Banco de Santander
- Finca hipotecada: Nave en Av. Fuentemar 31. Pol. Industrial Coslada
- Elemento adquirido: Instalación de energía Solar Fotovoltaica de 250 kw sobre la cubierta de las naves de Fuentemar 31 y 33.
- Importe préstamo: 830.473,00 euros
- Fecha vencimiento: 14/11/2023
- Forma devolución: 144 cuotas de 6.350,84 euros desde el 14/12/2011
- Opción de compra: 7.493,99 euros
- Intereses: Revisión semestral del tipo de cesión del ICO-variable incrementado en un 1,15%

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

- Al 31 de diciembre de 2015, restaban por pagar 94 cuotas

La información del préstamo con entidades de crédito que la compañía mantiene vigente a 31-12-16 por vencimientos es la siguiente:

Entidad	Hasta un año	Entre 2 y 5 años				Mas de 5 años
	2016	2017	2018	2019	2020	>> 2021
Banco Santander	107.142,84	107.142,84	107.142,84	35.714,40	0,00	0,00
Leasing Banco Santander	70.305,87	54.631,02	56.817,12	59.090,69	61.455,25	176.250,17

Los otros pasivos financieros a largo plazo que figuraban al cierre del ejercicio corresponden a las fianzas recibidas por los alquileres de las naves propiedad de la compañía.

Cliente	Fecha contrato	Fecha fin contrato	Imp. Fianza	Imp. Fianza
			2015	2016
Movaco, S.A.	11-03-09	01/05/2029	84.000,00	84.000,00
Cofely	23-01-12	23/01/2016	24.000,00	0,00
Docks Logistics	01-05-15	01/05/2018	11.000,00	11.000,00
Autocristal Sevilla, S.L.	26-05-16	26/04/2021	0,00	17.000,00
Total			119.000,00	112.000,00

Los otros pasivos financieros a corto plazo se corresponden al siguiente detalle:

Cliente	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15
Acreedores prestación de servicios	110.533,49	120.165,97
Personal	8,50	7.409,11
Cta. Corriente con socios	3.736,27	3.736,27
	114.278,26	131.311,35

9.3.- Fondos propios

Los movimientos de las distintas cuentas que componen este epígrafe durante el ejercicio 2016 han sido los siguientes:

	Saldo contable 31.12.15	Adiciones	Retiros	traspasos	Saldo contable 31.12.16
Capital suscrito	10.420.438,50		-5.418.281,25		5.002.157,25
Prima de Emisión	2.365,00		-2.365,00		0,00
Reserva Legal	88.348,78			14.466,97	102.815,75
Reservas Voluntarias	448.945,79	5.420.646,25	-115.735,74	-5.753.856,30	0,00
Reservas Fusión			-6.361.645,39	5.884.059,00	-477.586,39
Total Reservas					0,00
Aportación socio			350.000,00		350.000,00
Resultados Ejercicio	144.669,67	242.245,26	0,00	-144.669,67	242.245,26
TOTALES	11.104.767,74	5.662.891,51	-11.548.027,38	0,00	5.219.631,87

Capital social

Según escritura de fusión de sociedades realizada de fecha 23.07.15 (Nota 1), y conforme a las operaciones de canje establecidas para la fusión, se aumentó el Capital Social de la Sociedad por

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

importe de 4.228.035,00 €, emitiendo 70.350 participaciones nuevas e iguales, con un valor nominal de 60,10 euros cada una y con una prima de emisión de 5.771.965,00 €.

El tipo de canje de las participaciones fue calculado sobre la base del valor real del patrimonio de las sociedades intervinientes en la fusión, según resulta de los balances de fusión y la valoración real y actualizada de los activos inmobiliarios de cada una.

Precisamente la posterior tasación de los activos mencionados, genera una diferencia positiva sobre el cálculo inicial a efectos de la fusión. Estos resultados se han abonado en cuenta de reservas (Nota 5), así como otras diferencias y ajustes de origen fiscal.

Por otra parte, como consecuencia de un Acta de inspección fiscal de ejercicios anteriores, se ha contabilizado una provisión con cargo a Reservas por un importe de 315.556,33 Euros, que corresponde, tanto a la cuota reclamada por la inspección como a la sanción. La reclamación presentada contra este Acta está pendiente de resolución.

Según escritura de fecha 1 de diciembre de 2015, se aumenta el Capital Social en el importe de 5.769.600,00 € con cargo a reservas de la Sociedad, alcanzándose un Capital social de 10.420.438,50 €, distribuido en 173.385 participaciones de 60.10 € cada una, que están totalmente suscritas.

La sociedad, tal y como indicamos en el epígrafe C del Balance de Situación Proforma adjunto, procedió a efectuar una revalorización voluntaria de sus activos inmobiliarios por importe de 7.304.078,61 euros, en contra de lo recogido por la NRV 2.1 del Plan General de Contabilidad. La dirección de la sociedad durante el primer semestre del 2016, ha procedido a la regularización de este error mediante un ajuste contra el patrimonio neto de la compañía, al considerarlo un error contable. Dicho ajuste ha provocado que el patrimonio neto quede por debajo del 50% de la cifra de capital, encontrándose la sociedad en lo recogido en el artículo 363.e de la Ley de Sociedades de Capital. Para corregir esta situación, la Junta General de la sociedad con fecha 12 de septiembre de 2016, ha procedido a la realización de una reducción de capital por importe de 5.418.281,25 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que se alcance, al menos, el 20% del capital social.

Esta reserva sólo podrá utilizarse para cubrir pérdidas y sólo será distribuible en caso de liquidación de la Sociedad.

Reserva voluntaria

No existen circunstancias que restrinjan la disponibilidad de las reservas.

Dividendos:

La sociedad ha procedido al reparto de dividendos durante el ejercicio 2016 por importe de 115.735,74 euros procedentes de los resultados del ejercicio 2015.

Aportaciones de socios

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

La junta general de la sociedad decidió, con el fin de reestablece el equilibrio patrimonial de la compañía, la necesidad de realizar una aportación por parte de los socios por importe de 350.000 euros, de manera proporcional a la participación de cada uno de ellos. La aportación ha sido realizada antes del 31 de diciembre de 2016.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009.-

A fecha 28 de noviembre de 2016 la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas de Tarjar acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

El capital social de Tarjar está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.002.157,25 euros, representado por 173.385 de acciones de 28,85 euros de valor nominal de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

El 15 de septiembre de 2015 la Junta General Extraordinaria de la Sociedad acordó por unanimidad optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMI regulado en la Ley de SOCIMI. Dicha opción fue debidamente comunicada a la Administración Tributaria correspondiente el día 16 de septiembre del mismo año

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada a a continuación:

- a) Las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial ascienden a 88.348,78.
- b) Las reservas procedentes de ejercicios de aplicación del régimen especial ascienden a 14.466,97 euros.
- c) Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios en los que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial procedentes de rentas sujetos al tipo de gravamen del cero por ciento son los siguientes:
Ejercicio 2015: 115.735,74 euros
- d) No hay dividendos con cargo a reservas.
- e) Las fechas de acuerdo de distribución de los dividendos se detallan a continuación:
2015: 10/06/2016.
- f) Las fechas de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento se informaron en el apartado número 6 de inversiones inmobiliarias de esta memoria.
- g) El total del activo de la compañía computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.
- h) No hay reservas dispuestas que no se hayan utilizado para su distribución o para compensar pérdidas.

Al 31 de Diciembre de 2016, todas las Reservas de la Sociedad son procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.

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

Las actividades de la Entidad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de mercado, de tipo de cambio, de tipo de interés y de precio. La gestión intenta minimizar

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

los riesgos citados, buscando el equilibrio entre la posibilidad de minimizarlos y el coste derivado de eventuales actuaciones para ello.

a) Riesgo de crédito

Es bien sabido que el riesgo de crédito es vigente para cualquier organización y a pesar de que se puedan mantener los máximos elementos de control, siempre es posible que surjan dificultades con algunas operaciones. Paralelamente no siempre es factible operar con un aseguramiento total de las operaciones de crédito, bien por los mecanismos de los aseguradores o bien por el coste de dicho sistema.

La Entidad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Adicionalmente, las operaciones que realiza con entidades privadas están cubiertas por aseguradoras de créditos, mitigando así los riesgos de créditos que pueda tener la Sociedad.

b) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación con facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de las posiciones bancarias, la administración de la Entidad tiene como objetivo intentar conseguir la máxima flexibilidad en la disponibilidad de líneas de crédito.

c) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

En cualquier caso la Entidad no ha realizado operaciones significativas, durante el ejercicio, de inversiones, compras o ventas en monedas distintas del euro.

d) Riesgo de tipo de interés

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los costes financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

Para la administración de la Entidad, por la dimensión de la misma, lo mismo que suele ocurrir con las medianas y pequeñas empresas, se intenta gestionar los costes financieros a tipos de interés fijos para evitar la variabilidad del mercado.

e) Riesgo de precio

Las operaciones de la Entidad están sujetas al riesgo del precio de coste de las adquisiciones y a las posibilidades de mantener unos precios de venta en el mercado que sean razonablemente adecuados, tanto para mantener controlados los costes como para disponer de unas posibilidades aceptables para resultar competitivos en el mercado.

Evidentemente, el peso de la tendencia del mercado es importante y de difícil control por parte de la Entidad. En este sentido la Entidad intenta mantener la máxima información de las tendencias de los precios de aprovisionamientos y de ventas con la finalidad de adelantar compras y prever la estrategia comercial de las ventas con el tiempo suficiente.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

10.-SITUACIÓN FISCAL

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Existe una Reclamación Económico Administrativa en el TEAR de Madrid pendiente de resolución presentada en abril de 2014, como consecuencia de un Acta de inspección parcial del Impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2008 y 2009, con una cuota de 196.530,87 €, paralizado su pago con garantía bancaria. Igualmente, la reclamación se extiende al expediente sancionador por importe de 119.025,46 €, cuyo pago también está paralizado. Estos importes están debidamente provisionados

El 16 de septiembre de 2015 la Sociedad presenta la solicitud para acogerse al régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

En lo que respecta a la Sociedad, las características propias del régimen fiscal son las siguientes:

- La Sociedad en España tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- No obstante, la Sociedad está 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 Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %, salvo determinadas excepciones recogidas en el artículo 9.2 y 9.3 de la Ley 16/2012.

Los saldos de las cuentas que se mantienen con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2.016 y 2015 son los siguientes:

	2016		2015	
	S. Deudor	S. Acreedor	S. Deudor	S. Acreedor
H.P Deudor por divesos conceptos	0,00	0,00	0,00	0,00
H.P. Deudor por IVA	0,01	0,00	0,00	0,00
H.P. Deudor por IS	7.770,54	0,00	7.770,54	0,00
H.P. Acreedor por IVA	0,00	1.743,75	0,00	-28.889,13
H.P. Acreedor retencion prof.	0,00	0,00	0,00	0,00
H.P. Acreedora por retenciones trabajadores	0,00	327,02	0,00	-922,66
H.P. Acreedor por Imp. Sociedades	0,00	3.033,96	0,00	0,00
Organismos Seg. Social Acreedores	0,00	299,18	0,00	-349,07
	7.770,55	5.403,91	7.770,54	-30.160,86

Las diferencias temporarias que la sociedad tenía recogida a 31 de diciembre de 2015 y 2016 son:

CTA	CONCEPTO	2016	2015
47900000	IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	49.150,72	53.207,44
47900013	LEASING NAVE	188.458,93	195.255,72
47900015	IMPUESTO DIFERIDO AMORT	56.470,94	53.181,75
		294.080,59	301.644,91

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

El Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en base al resultado contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto. La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente al ejercicio terminado el 31.12.16 con la base imponible prevista del impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	2016	2015
Beneficios del ejercicio antes de impuestos SOCIMI	0,00	0,00
Ajustes Amortización.	-13.156,78	-3.289,19
+ Amortización Leasing (UNISEIS, S.L.)	16.226,87	16.226,87
+ Amortización Leasing (TARJAR XAIRO, S.L.)	36.331,18	9.082,80
- Cuota Leasing (TARJAR XAIRO, S.L.)	-9.144,04	-27.248,39
+ Otros gastos no deducibles	738,93	0,00
Base imponible (= Resultado fiscal)	30.996,16	-5.227,91
Cuota íntegra (25%) -1.306,98.-€	7.749,04	0,00
Deducciones fiscales aplicadas		0,00
Cuota líquida	7.749,04	0,00.-€
Retenciones y pagos a cuenta	-4.715,08	7.770,54
Hacienda Pública Deudora por Impuesto sobre Sociedades	3.033,96	7.770,54

11.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

La administración de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al 31.12.16 si los hubiera, que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, no serían, en ningún caso, significativos.

12.- INGRESOS Y GASTOS

Gastos de aprovisionamientos.

La sociedad ha soportado gastos de aprovisionamientos durante el ejercicio 2016 por 22,72 euros, todos de origen nacional. En el 2015, fueron 0 euros.

Otros gastos sociales

Los gastos sociales soportados por la compañía corresponden al último trimestre del ejercicio y la composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15
Sueldos y salarios	10.441,47	3.212,76
Cargas sociales	3.309,06	868,62
	13.750,53	4.081,38

Al 31 de diciembre de 2016 la sociedad sólo tiene un trabajador en plantilla.

Otros resultados.

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Tipo	Concepto	Saldo a 31/12/16	Saldo a 31/12/15
Gastos excepcionales	Pago nominas	17,00	
	Regularizacion saldos	-299,18	
	Sanciones	-456,75	
Ingresos excepcionales	Consortio de compensacion de seguros	3.079,23	
	Extorno seguro		5.323,32
	Devolucion ingresos indebidos		1.976,22
	Generali Seguros		6.000,00
	Mercadona indemni. Daños nave		18.000,00
		2.340,30	31.299,54

Otra información.

Los honorarios de auditoría correspondientes de los ejercicios 2016 y 2015, han ascendido a 7.500 euros y 5.000 euros respectivamente.

13.- INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

14.- HECHOS POSTERIORES

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y la Circular 14/2016, de 26 de julio, ha acordado incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 20 de febrero de 2017, inclusive, los siguientes valores emitidos por TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A., CIF A-29430444:

173.385 acciones de 28,85 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105226007.

El precio de salida señalado por el Consejo de Administración de la Sociedad ha sido el de 53,12 euros por acción, para lo que se tomando en consideración el informe de valoración de experto independiente incluido en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado.

El importe total de gastos relativos al proceso de incorporación de la Sociedad en el MAB, en el segmento de SOCIMIs, ascendió a un importe aproximado de ciento sesenta mil novecientos noventa (160.990) euros (IVA no incluido). Dicho importe incluye los gastos de asesoramiento legal, honorarios del Asesor Registrado, due - diligence financiera y legal, las valoraciones de los activos y los fondos propios de la Sociedad, informe de comfort letter, Entidad Agente, Notaría y Registro, diseño de la web y los cánones de Iberclear y MAB.

15.- OTRA INFORMACIÓN

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

La sociedad ha mantenido un único trabajador durante los ejercicios 2015 y 2016, el cual no sufre ningún tipo de minusvalía.

Para dar cumplimiento a la Disposición Adicional Decimocuarta de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, incorporada como Disposición Adicional Quinta de la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas, se informa que el importe de los honorarios satisfechos a la Sociedad Auditora durante el ejercicio 2016 asciende a 7.500 euros por trabajo de auditoría de cuentas anuales y 2.000 euros por otros trabajos. En el 2015 los honorarios cobrados por los anteriores auditores ascendieron a 5.000 euros..

16.- INFORMACION SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICION ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACION" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

La nueva resolución del 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, modifica la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en la memoria de sus cuentas anuales su período medio de pago a proveedores, según el cálculo del período medio de pago a proveedores

De acuerdo con la normativa en vigor, la información relativa a la Entidad que acredita que los aplazamientos de pago efectuados por la Sociedad se encuentran dentro de los límites de la ley, es la siguiente:

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores.	15	
Ratio de operaciones pagadas.	93%	
Ratio de operaciones pendientes de pago.	7%	
Total pagos realizados.	2.301.877,77	
Total pagos pendientes.	110.533,49	

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en ambos ejercicios según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, modificada por la Ley 15/2010 de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días naturales, salvo pacto contrario entre las partes, quienes podrán ampliar dicho plazo hasta un máximo de 60 días naturales.

17.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las provisiones recogidas por la sociedad en el pasivo a largo plazo del balance, corresponde a las actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2008 y 2009 notificada por la Agencia Tributaria con fecha 14 de febrero de 2013.

Como consecuencia de la inspección, se dictó acuerdo de Liquidación por el concepto y periodo objeto de comprobación, en el que se le impusieron las siguientes sanciones:

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

- Con fecha 28 de enero, acuerdo de liquidación por importe de 196.530,87 euros
- Con fecha 8 de noviembre de 2013, se notificó liquidación derivada del expediente anterior por importe de 119.024,46 euros.

	Importe
Expediente de fecha 28/1/2013	196.530,87
Expediente de fecha 8/11/2013	119.025,46
Suma...	315.556,33

Con fecha 24 de marzo de 2014, se presentó la reclamación 28/04740/2014 ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid. Durante el ejercicio 2015, la compañía procedió a dotar la oportuna provisión.

18.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

18.1. Remuneración de la alta dirección y del Consejo de Administración

No existen importes devengados durante el ejercicio 2013 por el Administrador Único, tampoco existe personal de alta dirección en la Sociedad, estas funciones son ejercidas por otras sociedades con las que la sociedad mantiene contratos de servicios profesionales.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni seguros de vida a favor del personal de alta dirección o de los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, tampoco les tiene concedidos créditos o anticipos.

18.2 Situación de conflicto de interés con los administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades, modificado posteriormente en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración han comunicado que no existe situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

18.3 Operaciones vinculadas

Durante el ejercicio 2016 se realizaron diversas operaciones con la compañía GESTION DE ALQUILERES MARCO SL con NIF B85810455. Por una parte se cancelaron dos préstamos más sus correspondientes intereses, y que se había concedidos por la compañía absorbida TARJAR XAIRO SL. Uno de ellos con un principal de 125.000 euros, concedido el 9 de mayo de 2014 y otro de 50.000 euros concedido el 19 de enero de 2015. La suma total de capital e intereses de ambos préstamos ascendía a 190.966,15 euros.

De la cantidad mencionada anteriormente (190.966,15.-€) se cede el importe de 84.460 euros a la compañía ALBARRACIN 27 SL, cantidad esta última correspondiente a una deuda que la compañía TARJAR XAIRO SL había contraído con dicha entidad. Dicha operación se encuentra recogida en escritura pública de dación en pago de deuda y cesión de crédito otorgada por el notario de Madrid D. José María Rivas con fecha 1 de marzo de 2016 y número de protocolo 362.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Con fecha 11 de abril de 2016 se adquirió a la compañía GESTION DE ALQUILERES MARCO SL una nave sita en la calle Hierro del término municipal de Torrejón de Ardoz. Dicha adquisición se realizó ante el notario de Madrid D. Antonio Luis Reina Gutiérrez y por un importe de 1.350.000 euros, minorándose del mismo los 106.506,14 euros de préstamo pendiente entre ambas compañías tras la dación en pago descrita en el párrafo anterior. Con posterioridad se realizó el resto de pagos a excepción de 158.320 euros que quedaron retenidos por la compradora a consentimiento de la parte vendedora para sufragar una serie de obras.

Que la compradora consecuencia de su actividad sólo tiene previsto destinar a obras de acondicionamiento y modificación de la nave la cantidad de 108.320 euros, esto es 50.000 euros menos de la cantidad inicialmente prevista, pero igualmente retenida, por lo que con fecha 27 de marzo de 2017 suscriben ambas partes documento de novación modificativa de contrato de compraventa, minorando el precio de adquisición en los 108.320 euros mencionados.

19.- INFORMACION SOBRE DERECHOS DE EMISION DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

Debido la actividad desarrollada por la Sociedad, ésta no se ve afectada por los derechos de emisión de gases de efecto invernadero a que se refiere la Ley 1/2005 de 9 de marzo por la que se regula el régimen del comercio de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero y que transpone la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de octubre de 2003.

Por este motivo no se revela ninguna información al respecto en la presente memoria de cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2016.

20.- INFORMACION SEGMENTADA

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias corresponde al 91,03% por arrendamiento de naves y el 8,97% por la producción de energía eléctrica para el ejercicio 2016 y 90,29% y 9,71% respectivamente en el 2015.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

I. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A. (“TARJAR XAIRO” o la “Sociedad”), acordó su transformación en SOCIMI con fecha de 30 de noviembre de 2015, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha de 10 de febrero de 2016, en la hoja M-00030071, tomo 33912, folio 204, todo ello mediante Escritura autorizada con fecha de 23 de diciembre de 2015, por el Notario de Madrid Don Ignacio Ramos Covarrubias.

Durante el ejercicio 2016, la sociedad continuó su proceso de adaptación para la incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, régimen al que se acogió por medio de solicitud presentada ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), en fecha de 16 de septiembre de 2015 y con efectos desde el 1 de enero de 2015.

En este ejercicio 2016 se procedió a la realización de un informe de Due Diligence Financiera por la sociedad Crowe Horwath y a la valoración de los activos de la sociedad por la sociedad tasadora EUROVAL, resultando que el valor del total de los activos de la sociedad a 5 de octubre de 2016 alcanza la cifra de 12.977.753 euros.

El Instituto de Análisis ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2016 bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología *Triple Net Asset Value* (“NAV”), consistente en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos. Este informe del experto independiente ha tenido como resultado que el valor de mercado de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2016 ascendía a 8.860.794 euros.

Que el día 10 de mayo de 2016 se celebró la Junta General Universal Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad, en la que se acordó la solicitud de incorporación de la sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y aprobación del Documento Informativo de Incorporación al MAB.

II. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha continuado con la explotación en arrendamiento de sus activos y a realizado inversión en un nuevo activo, conforme se describe a continuación.

La estrategia de la Sociedad está centrada principalmente en la gestión y mantenimiento de su cartera actual de activos para dedicarlos a su mejor y más rentable uso en cada momento. La Sociedad persigue la satisfacción y retención de sus inquilinos, intentando en la medida de lo posible firmar contratos de arrendamiento a largo plazo (v.gr. el del inmueble de la Avenida Fuentemar 31 hasta 2029) y rentabilidades atractivas.

Actualmente TARJAR XAIRO figura activa en el mercado inmobiliario, estudiando la adquisición de activos en el segmento principal de sus bienes, es decir, el mercado de oficinas y naves industriales corporativas, con características similares a los que ya posee (principalmente, localización en polígonos industriales de extrarradio de ciudades importantes nacionales con actividad industrial y mono inquilinos). Resaltar que la Sociedad persigue activos cuya rentabilidad bruta sea de al menos un 8%, contemplando en todo momento un grado de apalancamiento no superior al valor *Loan To Value* de, aproximadamente 15,44.5% a 31 de diciembre de 2016 que la Sociedad estima no aumentar por encima del 30%, lo que hace que la Sociedad se encuentre en una posición óptima de liquidez, garantizando el reparto de dividendos en cumplimiento con el régimen SOCIMI. El estudio y análisis de nuevas adquisiciones recae directamente en el Consejo de Administración de la Sociedad, el cual cuenta con una amplia experiencia en el sector.

La Compañía, tiene suscrito un contrato con la entidad Arquibuba, S.L., en virtud del cual esta entidad se responsabiliza de las siguientes actividades: (i) la redacción y formalización de contratos con los arrendatarios; (ii) la gestión de seguros por impago de la renta, avales bancarios y otras garantías; (iii) la gestión de las fianzas y depósito de las que procedan ante el IVIMA; (iv), el control de la recepción y salida de los arrendatarios en los distintos inmuebles, realizando inventarios y evaluación del mantenimiento del inmueble; (v) contratación y gestión de los servicios privativos de cada una de las propiedades, tales como agua y electricidad; (vi), la liquidación de rentas y cantidades asimiladas con los arrendatarios; (vii), la aplicación y el control de los incrementos de renta y repercusiones legales en cada uno de los contratos de

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

arrendamiento; (viii) el control y la revisión del mantenimiento y conservación de los inmuebles; y (ix) el control sobre la morosidad en los pagos de las rentas.

Con fecha 11 de abril de 2016, la Sociedad adquirió una nave industrial localizado en Torrejón de Ardoz (Madrid), calle Hierro 75, por importe de 1.350.000 euros. La adquisición se realizó mediante contrato de préstamo hipotecario por importe de 2 millones de euros con La Caixa, destinado a la adquisición de la citada nave y a cancelar la deuda financiera existente con el Banco Santander. Este préstamo tiene carencia hasta el 30 de marzo de 2017. La garantía de este préstamo es la nave de Avenida de Fuentemar, 31.

La cifra de negocios de 2016 ascendió a 829.984,17. El beneficio del ejercicio 2016 asciende a 242.245,26 €.

III. EXPOSICION FIEL DEL NEGOCIO.

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

b. Actividades Operativas

Los cobros de las rentas se realizan por anticipado con periodicidad mensual, según contrato. A 31 de diciembre de 2016 no existen retrasos en los cobros de las rentas. A 31 de diciembre de 2016 no existían saldos de clientes deteriorados en el balance de la sociedad.

c. Actividades de Inversión.

El epígrafe “*Otros activos financieros*” del activo no corriente está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas al organismo autonómico correspondiente y cuya devolución procederá conforme a contrato y a su extinción.

d. Riesgo de Mercado y Tipos de Interés.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

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 del mercado. La exposición de la sociedad al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente al préstamo recibido a largo plazo y tipo variable.

e. Riesgo de Liquidez.

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

f. Investigación 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.

g. Acciones propias

La sociedad no ha realizado, desde su constitución, negocio alguno sobre las acciones propias.

h. Periodo medio de pago

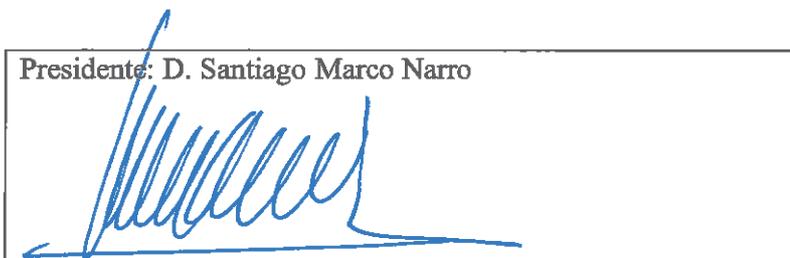
El período medio de pago a proveedores ha sido de quince (15) días.

i. Política de dividendos

La política de dividendos de la Sociedad es la propia de su particular régimen jurídico como SOCIMI, recogido por su parte en el artículo 31 de sus estatutos sociales. En ejecución de la referida política en el año 2016, se acordó un reparto de dividendos por importe de 115.735,74 euros, correspondiente a los beneficios del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015.

El Consejo de Administración de TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A., elaboró el presente informe de gestión de conformidad con lo previsto en el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital y lo aprobó en fecha de 31 de marzo de 2016, suscribiéndolo a continuación todos los Administradores.

Presidente: D. Santiago Marco Narro



TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Consejero: D. Juan Francisco Hernandez Villa



Consejero: D. Fco. Javier Echenique Gordillo



Consejero: D. Alfredo de la Torre Prados



TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Madrid, a 31 de marzo de 2017

Los Administradores de la Sociedad TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A., en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 37 del Código de Comercio, firman éstas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2016, formando todo ello un bloque de 41 páginas numeradas de la página 1 a la 41, inclusive.

Así mismo, los abajo firmantes se responsabilizan de que las Cuentas Anuales muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad de conformidad con las disposiciones legales.

Presidente: D. Santiago Marco Narro

Consejero: D. Juan Francisco Hernandez Villa

Consejero: D. Eco. Javier Echenique Gordillo

Consejero: D. Alfredo de la Torre Prados

Revisión del grado de cumplimiento de las proyecciones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB

Euros	31/12/2016 real (*)	2016 estimado (**)	Grado de cumplimiento	Variación
Importe neto de la cifra de negocios	829.984	823.183	101%	1%
Aprovisionamientos	(23)	(23)		
Gastos de personal	(13.751)	(13.750)	100%	0%
Otros gastos de explotación	(317.504)	(270.503)	117%	17%
Amortización del inmovilizado	(223.186)	(224.018)	100%	0%
Otros resultados	2.340	2.639	89%	(11%)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	277.862	317.528	88%	(12%)
Resultado financiero	(35.432)	(35.432)	100%	0%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	242.430	282.096	86%	(14%)
Impuesto sobre sociedades	(185)	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	242.245	282.096	86%	(14%)

(*) Cifras sometidas a auditoría

(**) Cifras incluidas en el apartado 1.13 del Documento Informativo de Incorporación al MAB (publicado en febrero 2017)

La principal desviación en las cifras auditadas de los epígrafes de la cuenta de resultados respecto de las incluidas en el DIIM se corresponde a lo experimentado por los otros gastos de explotación, como consecuencia de que la Sociedad ha incurrido en un gasto de profesionales independientes por el proceso de incorporación de la Sociedad al MAB superior al inicialmente contemplado.

Resaltar que la Sociedad no considera necesaria la actualización de las previsiones para los ejercicios 2017 y 2018 publicados en el DIIM.

RESUMEN DEL INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Estructura de Gobierno

El Consejo de Administración de TARJAR es el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio. Las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.

El Consejo de Administración de Tarjar se reúne como mínimo trimestralmente. Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

- D. Santiago Marco Narro – Presidente.
- D. Juan Hernández Villa – Vocal.
- D. Alfredo de la Torre Prados– Vocal.
- D. Francisco Javier Echenique Gordillo – Vocal.
- D. Manuel Romero Rey– Secretario no Consejero.

Tarjar tiene externalizada el departamento contable en la Sociedad Fuentenebro Asesores SL. Dicha Sociedad es la encargada de la llevanza de los libros diarios de la Sociedad así como de la preparación del paquete de Reporting trimestral que la Sociedad prepara.

Internamente, Tarjar cuenta con un empleado que revisa mensualmente los cierres de manera minuciosa.

Adicionalmente, se realiza una revisión limitada a mitad de año y una auditoría completa a final de año por parte de una auditora de reconocido prestigio, actualmente, “Howarth Auditores España, S.L.P.”.

Asimismo, Tarjar cuenta con un sistema de control interno por procesos que asegura que la información financiera una vez se hace pública, es veraz y completa.

b) Sistema de control de la Compañía

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera los realiza el Consejo de Administración de la Sociedad. Las tareas a realizar son las siguientes:

Realización de presupuestos:

Tarjar realiza un presupuesto anual en diciembre de cada año.

El presupuesto anual incluye:

- Un presupuesto de ingresos confeccionado según los contratos firmados con los clientes en ese período.
- Un presupuesto de gastos de los inmuebles.
- Un presupuesto de gastos generales (auditoría, contabilidad, coste financiero...).
- Proyecciones sobre potenciales inquilinos.

Confeccionado por el “empleado” y revisado por el “Consejo de Administración”.

Controles internos:

Tarjar ha definido una serie de controles internos de cara a asegurar un efectivo control interno del proceso de producción de la información financiera así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto. Dichos controles pueden desglosarse en los siguientes:

- Partidas a pagar:

Cada 30 días, el “empleado” envía al “Consejo de Administración” un listado de facturas recibidas previamente aprobadas por ellos en base al presupuesto. El Consejo analizará y decidirá sobre su pago.

- Partidas a cobrar:

A mediados de cada mes el empleado envía al Consejo de Administración la relación de facturas mensuales detalladas por cada inquilino así como los gastos a refacturar.

- Revisión de valoraciones:

Tarjar realiza valoraciones de activos de manera periódica en función de la normativa exigida por el MAB.

Este requerimiento es trasladado a la sociedad tasadora al objeto de cumplir la solicitud.

- Revisión Trimestral del Paquete de Reporting:

Tarjar realiza semestralmente un paquete de reporting. Dicho paquete de reporting se compone de información financiera confeccionada por empleado y Fuentenebro que confecciona la contabilidad que es revisada por el “Consejo de Administración”.

- Revisión de los Estados Financieros:

Los estados financieros son elaborados por Fuentenebro que elabora la contabilidad. Dichos estados financieros son revisados por el Consejo de Administración antes de su formulación.

Código de Conducta:

Tarjar ha definido un Código de Conducta para el empleado de la compañía, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. Más concretamente, son normas de conducta de obligado cumplimiento para todo el personal de la compañía.

c) Evaluación de riesgos

Tarjar, como cualquier otra entidad, está expuesto continuamente a una serie de riesgos procedentes de factores tanto internos como externos. El principal riesgo identificado es el siguiente:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

d) Comunicación de la información financiera

Para Tarjar, la información constituye un factor determinante para poder desarrollar sus labores de control interno. Para que dicha información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

La Sociedad lleva sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General Contable.

Las Cuentas Anuales de Tarjar son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y semestralmente a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio.

e) Actividades de monitorización

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de Tarjar mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.