

Madrid, 30 de abril de 2019

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A. (en adelante, 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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el "**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 2018 e Informe de Gestión del ejercicio 2018.
- 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.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, modificando únicamente los cambios producidos a nivel de los miembros del Consejo de Administración, respecto de su publicación el pasado 26 de abril de 2017.

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

D. Santiago Marco Escribano
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 2018**

INDICE

- I - INFORME DE LOS AUDITORES
- II - CUENTAS ANUALES A 31.12.18
- III - INFORME DE GESTION

* * * * *

I - INFORME DE LOS AUDITORES

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Tarjar Xairo Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Tarjar Xairo Socimi, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, 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.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, 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 (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Los riesgos más significativos detectados han sido los siguientes:

A. Inversiones Inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 76.45% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.3 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 7,06 millones de euros a 31 de diciembre de 2018.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. La Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la memoria consolidada de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.3.

Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el deterioro de las inversiones inmobiliarias requiere de juicios y estimaciones de la Dirección.

Procedimientos de auditoría utilizados

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos, sobre una base muestral, la documentación soporte de las mismas comprobando la corrección de su activación.

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Respecto al riesgo de deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la Dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes.

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

Como resultado de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa

reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.



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

Crowe Servicios de Auditoria, S.L.P.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. M. Gredilla Bastos".

Jose Maria Gredilla Bastos
Socio
Nº ROAC: 03.474

Madrid, 25 de abril de 2019

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES

A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

- Balance de Situación
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- Estado de cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas explicativas

* * * *

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Balance de Situación a 31 de diciembre de 2018

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A. BALANCE DE COMPROBACIÓN DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31/12/18 Y 31/12/17 (expresado en euros)			
ACTIVO	NOTAS EXPLICATIVAS	31/12/2018	31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		7.793.643,80	7.006.844,78
II. Inmovilizado material	6	510.603,08	549.994,11
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		480.603,08	549.994,11
3. Inmovilizado en curso y anticipos		30.000,00	
III. Inversiones inmobiliarias	7	7.060.740,72	6.255.550,67
1. Terrenos		4.357.223,82	3.378.731,80
2. Construcciones		2.703.516,90	2.876.818,87
V. Inversiones financieras a largo plazo	9.1.1	222.300,00	201.300,00
2. Créditos a terceros		100.000,00	100.000,00
5. Otros activos financieros		122.300,00	101.300,00
B) ACTIVO CORRIENTE		1.442.034,19	1.045.152,48
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		322.283,20	187.448,71
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1.2	32.912,99	67.359,23
3. Deudores varios	9.1.2	1.473,48	120.089,48
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	287.896,73	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.1.2	1.119.750,99	857.703,77
1. Tesorería		1.119.750,99	857.703,77
TOTAL ACTIVO		9.235.677,99	8.051.997,26

Las notas explicativas adjuntas forman parte las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Balance de Situación a 31 de diciembre de 2018

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A. BALANCE DE COMPROBACIÓN DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31/12/18 Y 31/12/17 (expresado en euros)			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS EXPLICATIVAS	31/12/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO		5.012.082,69	5.487.726,15
A-1) Fondos propios	10	5.012.082,69	5.487.726,15
I. Capital		5.002.157,25	5.002.157,25
1. Capital escriturado		5.002.157,25	5.002.157,25
III. Reservas		-1.066.137,07	-306.941,96
1. Legal y estatutarias		175.591,37	127.040,28
2. Otras Reservas		-1.241.728,44	-433.982,24
VI. Otras aportaciones de socios		307.000,00	307.000,00
VII. Resultado del ejercicio		769.062,51	485.510,86
B) PASIVO NO CORRIENTE		3.753.623,57	2.307.342,25
I. Provisiones a largo plazo	14	0,00	168.028,86
4. Otras provisiones		0,00	168.028,86
II. Deudas a largo plazo	9.2.1	3.520.280,92	1.855.083,13
2. Deudas con entidades de crédito		3.356.614,25	1.730.083,13
5. Otros pasivos financieros		163.666,67	125.000,00
IV. Pasivo por impuesto diferido	11	233.342,65	284.230,26
C) PASIVO CORRIENTE		469.971,73	256.928,86
III. Deudas a corto plazo	9.2.2	181.649,91	174.880,33
2. Deudas con entidades de crédito		177.931,68	171.144,06
5. Otros pasivos financieros		3.718,23	3.736,27
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		288.321,82	82.048,53
3. Acreedores varios	9.2.2	99.507,69	69.546,83
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	9.2.2	0,00	0,00
5. Pasivos por impuesto corriente		188.717,12	3.803,74
6. Otras deudas con administraciones públicas	11	97,01	8.697,96
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		9.235.677,99	8.051.997,26

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2018

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31/12/18 Y 31/12/17
(expresado en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS EXPLICATIVAS	31/12/2018	31/12/2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS		769.062,51	485.510,86
1. Importe neto de la cifra de negocios	19	971.024,38	915.444,66
b) Prestaciones de servicios		971.024,38	915.444,66
4. Aprovisionamientos	13	0,00	-66,76
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		0,00	-66,76
6. Gastos de personal	13	-1.598,70	-16.230,07
a) Sueldos y salarios y asimilados		-1.505,71	-12.047,85
b) Cargas sociales		-92,99	-4.182,22
7. Otros gastos de explotación	13	-499.852,63	-357.904,42
a) Servicios exteriores		-366.596,50	-266.121,90
b) Tributos		-133.256,13	-91.782,52
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	-201.879,27	-217.522,91
10. Excesos de provisiones	14	0,00	147.527,47
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		738.338,41	
a) Deterioros y pérdidas			
b) Resultados por enajenaciones y otras		738.338,41	
12. Otros resultados	13	-26.855,46	18.371,95
A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)		979.176,73	489.619,92
13. Ingresos financieros		0,00	31.184,33
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		0,00	31.184,33
b.2) De terceros		0,00	31.184,33
14. Gastos financieros		-66.144,68	-35.199,95
b) Por deudas con terceros		-66.144,68	-35.199,95
A.2) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)		-66.144,68	-4.015,62
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		913.032,05	485.604,30
18. Impuestos sobre beneficios	11	-143.969,54	-93,44
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+18)		769.062,51	485.510,86
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)		769.062,51	485.510,86

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	31/12/2018	31/12/2017
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	769.062,51	485.510,86
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+I+V)		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	769.062,51	485.510,86

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas		Resultados Ejercicio	Aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio	Total
			Reserva legal	Otras Reservas				
A. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	5.002.157,25	0,00	102.815,75	-477.586,39	0,00	360.000,00	242.245,26	5.219.631,87
I. Total ingresos y gastos reconocidos							485.510,86	485.510,86
II. Operaciones con socios o propietarios								0,00
1. Aumento de capital								0,00
2. (-) Reducciones de capital								0,00
4. Distribución resultado				-174.416,58				-174.416,58
5. Operaciones con accionistas o participaciones propias						-43.000,00		-43.000,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto		0,00	24.224,53	218.020,73			-242.245,26	0,00
B. SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	5.002.157,25	0,00	127.040,28	-433.982,24	0,00	307.000,00	485.510,86	5.487.726,16
I. Ajustes por cambios de criterio 2017								
II. Ajustes por errores 2017								
C. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	5.002.157,25	0,00	127.040,28	-433.982,24	0,00	307.000,00	485.510,86	5.487.726,16
I. Total ingresos y gastos reconocidos				-895.138,14			769.062,51	-126.075,63
II. Operaciones con socios o propietarios								0,00
1. Aumento de capital								0,00
2. (-) Reducciones de capital								0,00
4. Distribución resultado				-349.567,83				-349.567,83
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		0,00	48.551,09	436.959,77			-485.510,86	0,00
D. SALDO, FINAL DE DICIEMBRE DE 2018	5.002.157,25	0,00	175.591,37	-1.241.728,44	0,00	307.000,00	769.062,51	5.012.082,69

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo a 31 de diciembre de 2018

ESTADO DE FLUJOS DE TESORERÍA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS
A 30 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(expresado en euros)			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	NOTAS EXPLICATIVAS	31/12/2018	31/12/2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION			
1.- Resultado del ejercicio antes de impuestos		913.032,05	485.604,30
2.- Ajustes del resultado		-470.314,46	74.011,06
a) Amortización del inmovilizado(+)	5 y 6	201.879,27	217.522,91
c) Variación de provisiones(+/-)	14	0,00	-147.527,47
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado(+/-)	7	-738.338,41	
g) Ingresos financieros (-)		0,00	-31.184,33
h) Gastos financieros(+)		66.144,68	35.199,95
3.- Cambios en el capital corriente		-113.474,58	-164.565,59
b) Deudores y otras cuentas a cobrar(+/-)	9.1.2	-134.834,49	-129.898,44
d) Acreedores y otras a pagar(+/-)	9.2.2	21.359,91	-40.986,66
e) Otros pasivos corrientes(+/-)	9.2.2	0,00	6.319,51
f) Otros activos y pasivos no corrientes(+/-)			
4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-76.088,45	-5.419,07
a) Pagos de intereses(-)		-66.144,68	-35.199,95
c) Cobro de intereses(+)		0,00	31.184,33
d) Cobros(pagos) por impuestos sobre beneficios(+/-)	11	-9.943,77	-1.403,45
e) Otros pagos (cobros) (+/-)			
5.- Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		253.154,56	389.630,70
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6.- Pagos por inversiones (-)		-2.595.478,02	-228.179,42
a) Empresas del grupo y asociadas			
b) Inmovilizado intangible	5	0,00	-3.680,00
c) Inmovilizado material	6	-40.560,00	-124.199,42
d) Inversiones inmobiliarias	7	-2.533.918,02	0,00
e) Otros activos financieros	9.1.1	-21.000,00	-100.300,00
f) Activos no corrientes mantenidos para venta			
g) Otros activos			
7.- Cobros por desinversiones (+)		1.450.000,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	7	1.450.000,00	0,00
8.- Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		-1.145.478,02	-228.179,42
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9.- Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
10.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.503.938,51	-128.772,81
a) Emisión		1.862.666,67	13.000,00
2.- Deudas con entidades de crédito(+)	9.2	1.800.000,00	0,00
4.- Otras deudas(+)	9.2	62.666,67	13.000,00
b) Devolución y amortización de		-358.728,16	-141.772,81
2.- Deudas con entidades de crédito(-)	9.2	-166.681,26	-98.772,81
4.- Otras deudas(-)		-192.046,90	-43.000,00
11.- Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	3	-349.567,83	-174.416,58
a) Dividendos(-)		-349.567,83	-174.416,58
12.- Flujos de efectivo de las actividades de financiación +/-9+/-10+/-11)		1.154.370,68	-303.189,39
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		262.047,22	-141.738,11
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	9.1.2	857.703,77	999.441,88
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	9.1.2	1.119.750,99	857.703,77

Las notas explicativas adjuntas forman parte las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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.

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 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, son inferiores a la mitad del capital escrutado, 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, procedió 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 eran superiores al capital social.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración. Su ejercicio económico coincide con el año natural.

Legislación aplicable

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los “real estate investment trusts” (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencias de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIS), Sociedades de Inversión Inmobiliaria, fondos inmobiliarios extranjeros, etc), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de sus rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs). A continuación, se resumen los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

1. Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
2. Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
3. Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión. Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
4. Origen de Ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos, una vez transcurrido el periodo de tenencia a que se refiere el apartado siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones Aptas.
5. Periodo de tenencia de activos. Los inmuebles aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años, se extiende a las participaciones Aptas.
6. Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de activos aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
7. Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE),

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

- o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que existe un efectivo intercambio de información tributaria con España.
8. **Régimen Fiscal.** Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en desde de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en el apartado anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Acotos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el periodo mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACION

Las consideraciones a tener en cuenta en materia de bases de presentación 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 a 31 de diciembre de 2018 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de marzo de 2019 y en ellos se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobados sin modificación alguna.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

b) Principios contables no obligatorios aplicados.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los administradores de la Sociedad han formulado estas Cuentas Anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en los mismos. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.

La Sociedad ha elaborado sus Cuentas Anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La preparación de las Cuentas Anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

d) Comparación de la información.

Las Cuentas Anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras a 31 de diciembre de 2018, las correspondientes al cierre de ejercicio a 31 de diciembre de 2017. Asimismo, la información contenida en estas notas explicativas referida a 31 de diciembre de 2018 se presenta, a efectos comparativos con la información al cierre del ejercicio 2017.

e) Agrupación de partidas

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

f) Elementos recogidos en varias partidas.

No hay elementos patrimoniales recogidos en dos o más partidas.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

g) Cambios de criterios contables.

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

h) Corrección de errores.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2018 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

i) Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de las Cuentas Anuales u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017.

NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

BASE DE REPARTO	31/12/2018	31/12/2017
Beneficios del ejercicio	769.062,51	485.510,86
Remanente ejercicios anteriores		
Otros conceptos		
TOTAL BASE DE REPARTO	769.062,51	485.510,86

DISTRIBUCION PROPUESTA	31/12/2018	31/12/2017
Reserva Legal	76.906,25	48.551,09
Reservas Especiales		
Reservas Voluntarias	529.479,55	87.391,95
Dividendos	162.676,71	349.567,82
TOTAL DISTRIBUCION	769.062,51	485.510,86

El Consejo de Administración, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio de 2018 de 150.000,00 euros. Este dividendo será satisfecho a lo largo del 2019.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

NOTA 4. NORMAS DE VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible.

Los elementos patrimoniales contenidos en este epígrafe son de carácter intangible y cumplen con la definición de activo y los criterios de registro y reconocimiento contable contenidos en el Marco Conceptual de la Contabilidad. Estos bienes se valoran inicialmente por su coste de adquisición o coste de producción.

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.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los años de vida útil.

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 Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

4.2 Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen.

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.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil.

Los bienes comprendidos en estos epígrafes se encuentran valorados a su precio de adquisición menos su amortización acumulada. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Las dotaciones anuales por amortización se calculan aplicando el método lineal de acuerdo con los porcentajes anuales determinados en función de la vida útil estimada de los activos y aplicados a partir del mes siguiente al de su adquisición.

4.3 Inversiones inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, los de derribo de construcciones, los gastos de inspección y levantamiento de planos, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

4.4 Deterioro de valor de activos.

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes 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 las causas que originaron el reconocimiento de una pérdida por deterioro en un activo se extinguen total o parcialmente, el valor en libros de los activos se incrementa hasta el nuevo valor recuperable con el límite del valor

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

neto contable que tendrían en ese momento de no haber sido depreciados. La reversión de las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios precedentes se contabiliza como un ingreso.

4.5 Arrendamientos.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se contabilizará en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Los contratos de arrendamiento financiero han sido incorporados directamente como activo de la Sociedad y se hace figurar en el pasivo la deuda existente con el acreedor. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

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.

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.6 Permutas.

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

4.7 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.
- 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.

4.7.1 Inversiones financieras a largo y corto 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 abreviada 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

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

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 abreviada se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

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.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.7.2 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.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

4.7.3 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 abreviada 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.

Fianzas entregadas.

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable.

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

4.7.4 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, 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, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

4.8 Coberturas contables.

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

4.9 Existencias.

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

4.10 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 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 abreviada.

4.11 Impuesto sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

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

El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas abreviada y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

4.12 Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.13 Provisiones y contingencias.

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.

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.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

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.

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los administradores confirman que la Sociedad 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 del mismo.

4.15 Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

4.16 Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.17 Combinaciones de negocios.

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, así como en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa.

4.18 Negocios conjuntos.

La Sociedad reconoce en su balance y en su cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional que le corresponde, en función del porcentaje de participación, de los activos, pasivos, gastos e ingresos incurridos por el negocio conjunto.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

Asimismo, en el estado de cambios en el patrimonio neto de la Sociedad está integrado igualmente la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponda en función del porcentaje de participación.

Se han eliminado los resultados no realizados que existen por transacciones con los negocios conjuntos, en proporción a la participación que corresponde a esta Sociedad. Igualmente han sido objeto de eliminación los importes de activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

4.19 Criterio empleados en transacciones entre partes vinculadas.

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

4.20 Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Se registran en este apartado aquellos activos en los que su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, y siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- El activo debe estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, y
- Su venta debe ser altamente probable, ya sea porque se tenga un plan para vender el activo y se haya iniciado un programa para encontrar comprador, que la venta del activo debe negociarse a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual y que se espera completar la venta dentro del año siguiente. Es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado

Se valoran en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

4.21 Operaciones interrumpidas.

La sociedad reconoce como tal los componentes que han sido enajenados o clasificados como mantenidos para la venta y cumplen alguna de las siguientes características:

- Representan una línea de negocio o un área geográfica de la explotación.
- Formen parte de un plan individual y coordinado de enajenación.
- Es una empresa dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de venderla.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

Los ingresos y gastos relacionados con las citadas operaciones se valorarán y reconocerán según la naturaleza de cada uno de los citados gastos e ingresos, clasificándose de forma separa en el estado de pérdidas y ganancias.

4.22 Derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Estos derechos se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce un ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle del movimiento del inmovilizado intangible desde el 31 de diciembre de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Saldo 31/12/2017	Altas/ Dotaciones	Bajas	Saldo 31/12/2018
INMOVILIZADOS				
Aplicaciones informáticas	969.575,48	0,00	0,00	969.575,48
TOTAL	969.575,48	0,00	0,00	969.575,48
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Aplicaciones informáticas	-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 movimiento del inmovilizado intangible durante el ejercicio de 2017, era el siguiente:

	Saldo 31/12/2016	Altas/ Dotaciones	Bajas	Saldo 31/12/2017
INMOVILIZADOS				
Aplicaciones informáticas	969.575,48	0,00	0,00	969.575,48
TOTAL	969.575,48	0,00	0,00	969.575,48
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Aplicaciones informáticas	-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

A 31 de diciembre de 2018, 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.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

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.

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

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido desde el 31 de diciembre de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2018 en las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Saldo a 31/12/2017	Altas/ Dotaciones	Bajas	Saldo a 31/12/2018
INMOVILIZADOS				
Maquinaria	24.046,42	0,00	0,00	24.046,42
Instalaciones	473.300,95	10.560,00	0,00	483.860,95
Otro Inmovilizado Material	959.850,61	0,00	0,00	959.850,61
Inmov. en curso	0,00	30.000,00	0,00	30.000,00
TOTAL	1.457.197,98	40.560,00	0,00	1.497.757,98
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Maquinaria	-24.046,42	0,00	0,00	-24.046,42
Instalaciones	-407.184,28	-18.264,28	0,00	-425.448,56
Otro Inmovilizado Material	-475.973,17	-61.686,75	0,00	-537.659,92
TOTAL	-907.203,87	-79.951,03	0,00	-987.154,90
VALOR NETO	549.994,11	-39.391,03	0,00	510.603,08

Los movimientos que se produjeron durante el ejercicio 2017, fueron:

	Saldo a 31/12/2016	Altas/ Dotaciones	Bajas	Saldo a 30/12/2017
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	3.680,00	0,00	959.850,61
TOTAL	1.453.517,98	3.680,00	0,00	1.457.197,98
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Maquinaria	-24.046,42	0,00	0,00	-24.046,42
Instalaciones	-366.599,72	-40.584,56	0,00	-407.184,28
Otro Inmovilizado Material	-414.467,90	-61.505,27	0,00	-475.973,17
TOTAL	-805.114,04	-102.089,83	0,00	-907.203,87
VALOR NETO	648.403,94	-98.409,83	0,00	549.994,11

Dentro del epígrafe "Otro Inmovilizado", se encuentran recogida la Instalación Fotovoltaica de 250 kw que la Sociedad tiene 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

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

finalizaba el 14 de noviembre de 2023. Este leasing estaba garantizado mediante una garantía hipotecaria sobre la nave de la Av. de Fuentemar 31. Dicho leasing fue cancelado en el mes de abril de 2016.

El inmovilizado en curso corresponde a una construcción en curso en la calle Felipe Díaz.

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.

A 31 de diciembre de 2018, no han existido indicios que indiquen pérdida de valor, por lo tanto, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

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.

A 31 de diciembre de 2018, 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 de activo	%
Instalaciones técnicas	10% - 15%
Otro inmovilizado	9% - 15%

En el inmovilizado material se encuentran totalmente amortizada una maquinaria por importe de 24.046,42 euros adquirida en 2006, y otros elementos de inmovilizado material adquiridos a la compañía Schenker en el ejercicio 2006 por 24.000,00 euros, instalaciones adquiridas a la compañía Alcopinsa en 2007 por un importe total de 18.327,57 euros y otras instalaciones de la nave Fuentemar 31 adquiridas en 2007 por 308.166,02 euros.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones, desde el 31 de diciembre de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2018 han registrado los movimientos siguientes:

	Saldo 31/12/2017	Altas/Dotaciones	Bajas/Retiros	Saldo 31/12/2018
INVERSIONES				
Terrenos y Bienes Naturales	3.378.731,80	1.824.497,23	-846.005,21	4.357.223,82
Construcciones	4.318.065,52	709.420,79	-1.251.077,92	3.776.408,39
TOTAL	7.696.797,32	2.533.918,02	-2.097.083,13	8.133.632,21
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Terrenos y Bienes Naturales	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	-1.441.246,65	-121.928,24	490.283,40	-1.072.891,49
TOTAL	-1.441.246,65	-121.928,24	490.283,40	-1.072.891,49
VALOR NETO	6.255.550,67	2.411.989,78	-1.606.799,73	7.060.740,72

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

Las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, son cuatro naves situadas en los municipios de Coslada (Madrid) y Ribarroja de Turia (Valencia, esta propiedad se vende en el ejercicio 2018) y cuatro parcelas situadas en los municipios de San Fernando de Henares (Madrid), Pozuelo de Alarcón (Madrid) y Felipe Díaz (Madrid). En 2018, adquieren un inmueble en Jesús del Gran Poder (Madrid) y en Felipe Díaz (Madrid) pero este último, está en inmovilizado material en curso ya que está en construcción.

El detalle de las naves es el siguiente:

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 Núñez 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 a 31 de diciembre de 2018 constan las siguientes cargas:

Un préstamo con garantía hipotecaria concedido el 11 de abril de 2015 por la entidad La Caixa por un importe de 2.000.000 millones de euros y fecha de vencimiento 01/05/2028. El saldo pendiente de amortizar de dicho préstamo a 31 de diciembre asciende a 1.730.083,10 euros. Según el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Coslada del ejercicio 2018, la proporción del valor del suelo es del 52,04% y el de la construcción del 47,96%.

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, a 31 de diciembre de 2018 no consta ningún tipo de carga.

Según el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Coslada del ejercicio 2018, la proporción del valor del suelo es del 73,23% y el de la construcción del 26,77%.

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. José Aristónico García Sánchez. Inscrita en el Tomo 1.144, libro 183, folio 147 del Registro de la Propiedad de Benaguasil y con referencia catastral 46036000359789.

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%.

En 20 de diciembre de 2018, se vende a la sociedad Inluster, S.L. y el precio de enajenación es de 1.450.000,00 euros.

Nave en C/ Hierro, 75 (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 Gutiérrez. 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.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

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 Torrejón de Ardoz del ejercicio 2015, el 64,56% corresponde al valor del suelo y el 35,44% al valor de la construcción.

Parcela al norte-este del sector SUP-I-4 "El Triángulo" (San Fernando de Henares)

Esta parcela de 2.147,47 metros cuadrados, fue adquirida en día 22 de junio de 2017 mediante escritura pública ante el notario D. José María Rivas Díaz. Inscrita en el tomo 1.428, libro 536, folio 72, finca 31.400 e inscripción 1º INDUFIR 28129000267261 del Registro de la Propiedad de San Fernando de Henares.

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

La parcela se adquiere a las sociedades mercantiles "Aries España, S.L." y "Gabinete 23, S.L." por un importe de 81.053,50 euros.

Según el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de San Fernando de Henares del ejercicio 2018, la proporción del valor del suelo es del 100,00%.

Parcela de uso terciario comercial "Cerro de las Columnas" (Pozuelo de Alarcón)

Esta parcela de 2.170,70 metros cuadrados, fue adquirida en día 27 de abril de 2018 mediante escritura pública ante el notario D. Antonio-Luis Reina Gutiérrez. Inscrita en el tomo 756, libro 749, folio 149, finca 36.946 e inscripción 2º del Registro de la Propiedad.

La finca se encuentra grabada con una servidumbre, no obstante, esta, se encuentra extinguida físicamente, aunque la misma conste en el registro de la propiedad.

La parcela se adquiere a la sociedad mercantil "ESCARZANO, S.L." por un importe de 1.175.000 euros y el Impuesto de Bienes Inmuebles será por cuenta de TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Asimismo, la adquisición ha sido financiada a través de un préstamo con garantía hipotecaria otorgada por la entidad Caixabank, S.A. por un importe de 2.500.000 euros. Las garantías hipotecarias otorgadas por la Sociedad han sido las naves industriales que posee en la calle Fuentemar 31 y 33 (Coslada). La amortización del préstamo será en 144 cuotas mensuales desde el 1 de abril de 2020 al 1 de marzo de 2032.

Parcela en Felipe Díaz (Madrid)

Esta parcela de 305 metros cuadrados, fue adquirida en día 17 de mayo de 2018 mediante escritura pública ante el notario D. Juan Pérez Hereza. Inscrita en el tomo 2.997, libro 1.790, folio 48, finca 7.383 e inscripción 4º del Registro de la Propiedad.

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

La parcela se adquiere a la sociedad mercantil "Sociedad Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A." por un importe de 732.816,33 euros.

El Impuesto de Bienes Inmuebles fue pagado por el comprador, incluyéndose el importe del mismo en el importe total de la parcela.

Finca urbana en calle Jesús del Gran Poder 48 (Madrid)

La parcela ocupa 266,62 metros cuadrados y la edificación son 82,95 metros cuadrados, fue adquirida el día 14 de diciembre de 2018 mediante escritura pública ante el notario D. Juan Pérez Hereza. Inscrita en el tomo 2.301,

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

libro 1.797, folio 158, finca 1.547 e inscripción 9º del Registro de la Propiedad número 13 de Madrid y con referencia catastral 0610805VK4701B0001LI.

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

La parcela se adquiere a la sociedad mercantil "Caralf 2010 Inversiones inmobiliarias, S.L." por un importe de 450.000,00 euros.

El Impuesto de Bienes Inmuebles fue pagado por el comprador, incluyéndose el importe del mismo en el importe total de la parcela.

En el periodo anterior, estas inversiones inmobiliarias registraron los siguientes movimientos:

	Saldo 31/12/2016	Altas/Dotaciones	Bajas	Saldo 31/12/2017
INVERSIONES				
Terrenos y Bienes Naturales	3.297.678,30	81.053,50	0,00	3.378.731,80
Construcciones	4.274.919,60	43.145,92	0,00	4.318.065,52
TOTAL	7.572.597,90	124.199,42	0,00	7.696.797,32
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Terrenos y Bienes Naturales	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	-1.325.813,57	-115.433,08	0,00	-1.441.246,65
TOTAL	-1.325.813,57	-115.433,08	0,00	-1.441.246,65
VALOR NETO	6.246.784,33	8.766,34	0,00	6.255.550,67

La totalidad de las inversiones inmobiliarias se encuentran cedidas en arrendamiento a excepción de la nave de la calle Hierro,75, que había estado arrendada los meses de abril y mayo del ejercicio 2017 y en el ejercicio 2018, se inició el arrendamiento en octubre. Tampoco están arrendadas las inversiones inmobiliarias ubicadas en la calle Felipe Díaz ni en la calle Jesús del Gran Poder. Los ingresos a 31 de diciembre de 2018 fueron de 971.024,38 euros y durante el ejercicio 2017 fueron de 915.444,66 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.

Durante el ejercicio no se han registrado subvenciones que estén relacionadas con las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

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.

El importe de las correcciones valorativas por deterioro de estos activos, desde su adquisición asciende a 105.685,21 euros.

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.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

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 sus inversiones inmobiliarias de una manera lineal en función de su vida útil. Los porcentajes de amortización utilizados son los siguientes:

Tipo de activo	%
Construcciones	3%

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2018.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos financieros

A 31 de diciembre de 2018, la compañía no mantiene contratos de arrendamiento financiero vigentes.

Arrendamientos operativos

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

Arrendamientos operativos: Información del arrendador	31/12/2018	31/12/2017
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
_ Hasta un año	751.944,00	624.000,00
_ Entre uno y cinco años	4.900.000,00	2.181.000,00
_ Más de cinco años	10.300.000,00	3.040.000,00
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 7 de Inversiones Inmobiliarias de las presentes notas explicativas.

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.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

- 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 1/1/20226
- 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.

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. Una vez llegada la fecha de vencimiento se prorrogará anualmente.
- 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

Parcela de uso terciario comercial "Cerro de las Columnas" (Pozuelo de Alarcón).

El contrato tiene las siguientes características:

- Intervinientes: TARJAR XAIRO, S.L (arrendador) y DISTRIBUCIÓN DE SUPERMERCADOS, S.L. (arrendatario)
- Objeto contrato: Alquiler de la citada finca.
- Fecha contrato: 16/05/2018
- Importe arrendamiento: 250.000 euros anuales (20.833,33 euros mensuales)
- Actualización precio: Durante los 3 primeros meses la renta se reducirá al 50%. La cantidad establecida como renta inicial será actualizada cada año en función de la variación del IPC.
- Duración: El plazo de duración del presente contrato es de 30 años (el arrendador está obligado los 30 años y el arrendatario 10).
- Gastos: Serán por cuenta del arrendatario todos los gastos de suministros. El IBI será a cuenta del arrendador.
- Fianza: 41.666,67 euros.

Nave en C/ Hierro, 75 (Torrejón de Ardoz, Madrid)

El contrato tiene las siguientes características:

- Intervinientes: TARJAR XAIRO, S.L (arrendador) y ORDAX COORDINADORA DE TRANSPORTE Y MERCANCIAS, S.L. (arrendatario)
- Objeto contrato: Alquiler de la citada nave.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

- Fecha contrato: 22/10/2018
- Importe arrendamiento: 129.000 euros anuales (10.500,00 euros mensuales)
- Actualización precio: La renta pactada es de 129.000,00 euros anuales y durante los primeros 18 meses. A partir del 01 de junio de 2020, se incrementa a 132.000,00 euros anuales y las mensualidades serán de 11.000,00 euros. La cantidad establecida como renta inicial será actualizada cada año en función de la variación del IPC.
- Duración: El plazo de duración del presente contrato es de 5 años (ambas partes tienen 2 años y medio de obligado cumplimiento).
- Gastos: Serán por cuenta del arrendatario todos los gastos de suministros. El IBI será a cuenta del arrendador.
- Fianza: 21.000,00 euros.

NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 ACTIVOS FINANCIEROS

9.1.1 Activos financieros a largo plazo

Los movimientos habidos en las "Inversiones financieras a largo plazo" del balance de situación desde el 31 de diciembre de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

		CLASES							
		Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
	— Mantenidos para negociar								
	— Otros								
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento					122.300,00	101.300,00	122.300,00	101.300,00
	Préstamos y partidas a cobrar					100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
	Activos disponibles para la venta, del cual:								
	— Valorados a valor razonable								
	— Valorados a coste								
	Derivados de cobertura								
	TOTAL					222.300,00	201.300,00	222.300,00	201.300,00

Préstamos y partidas a cobrar.

La Sociedad concede un préstamo a favor de la entidad MARYES, S.L. por importe de 100.000 euros el día 20 de abril de 2017 y cuyo vencimiento es el día 31 de diciembre de 2018, a cierre del ejercicio sigue vigente, se cancelará una vez se aprueben las cuentas del año 2018. La prestataria podrá cancelar total, o parcialmente, este préstamo en cualquier momento, mediante la devolución del capital.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

Corresponden a las fianzas que la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 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.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

- Fianza por importe de 300 euros, destinada a la correcta gestión de los residuos procedentes de la obra de la nave situada en la Calle del Hierro. El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, exige el pago de esta fianza en el momento en que concede una licencia de obra.
- Fianza recibida por el arrendamiento de la nave situada en la calle Hierro por parte del arrendatario Ordax Coordinadora de transporte y mercancías, S.L. por importe de 21.000 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, es la que se muestra a continuación:

		CLASES							
		Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
	— Mantenidos para negociar								
	— Otros								
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
	Préstamos y partidas a cobrar					34.386,47	187.448,71	34.386,47	187.448,71
	Activos disponibles para la venta, del cual:								
	— Valorados a valor razonable								
	— Valorados a coste								
	Derivados de cobertura								
	TOTAL					34.386,47	187.448,71	34.386,47	187.448,71

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

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El efectivo y otros activos equivalentes recoge el importe correspondiente a las cuentas de tesorería de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 que ascendía a 1.119.750,99 euros y 857.703,77 euros a 31 de diciembre de 2017. La totalidad del efectivo se encuentra denominado en euros.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

9.2 PASIVOS FINANCIEROS

9.2.1 Pasivos financieros a largo plazo

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2018 se muestra a continuación:

	Instr. Financieros a l/p				TOTAL	
	Deudas con ent. crédito		Otros			
	Saldo 31/12/18	Saldo 31/12/17	Saldo 31/12/18	Saldo 31/12/17	Saldo 31/12/18	Saldo 31/12/17
Débitos y partidas a pagar	3.356.614,25	1.730.083,13	163.666,67	125.000,00	3.520.280,92	1.855.083,13
TOTAL	3.356.614,25	1.730.083,13	163.666,67	125.000,00	3.520.280,92	1.855.083,13

Las deudas con entidades de crédito corresponden a dos préstamos con garantía hipotecaria con a la entidad CaixaBank, S.A., las características de los mismos se describen a continuación:

Por importe de 2.000.000,00 euros

- Fecha concesión: 11/04/2016
- 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.
- Fecha vencimiento: 01/05/2028
- 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%.

Por importe de 2.500.000,00 euros

- Fecha concesión: 01/03/2018
- Entidad bancaria: CaixaBank, S.A.
- Garantías hipotecarias otorgadas por la Sociedad: Naves industriales que posee en la calle Fuentemar 31 y 33(Coslada).
- Fecha vencimiento: 01/03/2034
- Forma devolución: Hasta 01/03/2020 solo intereses. El resto en 168 cuotas mensuales, pagándose la primera el 01/04/2020
- Intereses: Variable con carácter trimestral. El tipo de interés del primer periodo será el 1,50%. El resto de periodos será el EURIBOR más un diferencial del 1,5% o del 1,75% en caso de utilizar un índice sustitutivo.

La información del préstamo con entidades de crédito que la compañía mantenía vigente a 31 de diciembre de 2018 por vencimientos es la siguiente:

Entidad	Hasta un año	Entre 2 y 5 años					Mas de 5 años >>2024	TOTAL
	2019	2020	2021	2022	2023			
La Caixa	173.468,85	175.825,23	178.213,61	180.634,43	183.088,14	838.852,84		1.730.083,10
La Caixa	0,00	28.942,05	116.858,99	118.623,98	120.415,62	1.415.159,36		1.800.000,00

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

Los otros pasivos financieros a largo plazo que figuraban a 31 de diciembre de 2018 corresponden a las fianzas recibidas por los alquileres de las naves propiedad de la compañía. A continuación, se muestra el detalle:

Cliente	Fecha contrato	Fecha fin contrato	Imp. Fianza 31/12/2017	Imp. Fianza 31/12/2018
Movaco, S.A.	11-03-09	01-05-29	84.000,00	84.000,00
Docks Logistics	01-05-15	01-05-19	11.000,00	0,00
Autocristal Sevilla, S.L.	26-05-16	26-04-21	17.000,00	17.000,00
INDAMIX FORUM, S.A.	29-12-16	01-04-22	13.000,00	0,00
Distribución Supermercado, S.L.	16-05-18	16-05-48	0,00	41.666,67
Ordax Coordinadora de transporte	22-10-18	22-10-23	0,00	21.000,00
Total			125.000,00	163.666,67

9.2.2 Pasivos financieros a corto plazo

Los pasivos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2018 tienen el siguiente detalle:

	Instr. Financieros a c/p				TOTAL	
	Deudas con ent. crédito		Otros			
	Saldo 31/12/18	Saldo 31/12/17	Saldo 31/12/18	Saldo 31/12/17	Saldo 31/12/18	Saldo 31/12/17
Débitos y partidas a pagar	177.931,68	171.144,06	103.225,92	73.283,10	281.157,60	244.427,16
TOTAL	177.931,68	171.144,06	103.225,92	73.283,10	281.157,60	244.427,16

Las deudas con entidades de crédito correspondientes a los préstamos con la entidad Caixabank, S.A. mencionados en el epígrafe anterior suponen 173.468,85 euros.

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

Cliente	Saldo 31/12/2018	Saldo 31/12/2017
Acreedores prestación de servicios	99.507,69	69.546,83
Cta. Corriente con socios	3.718,23	3.736,27
	103.225,92	73.283,10

9.3 INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS 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 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.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

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.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

Los movimientos de las distintas cuentas que componen este epígrafe hasta el 31 de diciembre de 2018 han sido los siguientes:

	Saldo contable 31.12.2017	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo contable 31.12.2018
Capital suscrito	5.002.157,25				5.002.157,25
Prima de Emisión	0,00				0,00
Reserva Legal	127.040,28			48.551,09	175.591,37
Reservas Voluntarias	43.604,15		-349.567,83	436.959,77	130.996,09
Reservas Fusión	-477.586,39	-895.138,14			-1.372.724,53
Total Reservas	-306.941,96	-895.138,14	-349.567,83	485.510,86	-1.066.137,07
Aportación socio	307.000,00				307.000,00
Resultados Ejercicio	485.510,86	769.062,51		-485.510,86	769.062,51
TOTALES	5.487.726,15	-126.075,63	-349.567,83	0,00	5.012.082,69

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 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, así como otras diferencias y ajustes de origen fiscal.

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, 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, procedió a la regularización de este error mediante un ajuste contra el patrimonio neto de la compañía, al considerarlo un error contable. Dicho ajuste provocó que el patrimonio neto quedase por debajo del 50% de la cifra de capital, encontrándose en causa de disolución según 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, procedió 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 quedó fijado en la cifra de 5.002.157,25 euros, por lo que a 31 de diciembre de 2018 los fondos propios de la Sociedad son superiores al capital social.

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 se ha resuelto el 14 de septiembre de 2017 suponiendo una liquidación total de 168.028,86 euros.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil.

A 31 de diciembre de 2018, la participación de los socios superiores al 5% son todas personas físicas.

NOMBRE	Nº ACCIONES	% PARTICIPACIÓN
María del Carmen Escribano Sánchez-Beato	86.634	49,96%
Juan Francisco Hernández Villa	22.054	12,71%
Francisco Javier Echenique Gordillo	13.166	7,59%

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.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Esta reserva sólo podrá utilizarse para cubrir pérdidas y sólo será distribuible en caso de liquidación de la Sociedad, el saldo de la misma a 31 de diciembre de 2018 es de 175.591,37 euros.

Reserva voluntaria

El saldo de la reserva voluntaria a 31 de diciembre de 2018 es de 130.996,09 euros.

Aportación de socios

La junta general de la Sociedad decidió, con el fin de reestablecer 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 fue realizada antes del 31 de diciembre de 2016. En el año 2017 se ha devuelto un importe de 43.000 euros a los socios.

NOTA 11. 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 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 €. Igualmente, la reclamación se extendió al expediente sancionador por importe de 119.025,46 €. Como se comentó en el epígrafe anterior, en el ejercicio 2017 se resuelve la sanción que finalmente ascendió a un total de 168.028,86 euros

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).

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

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 a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	31/12/2018		31/12/2017	
	S. Deudor	S. Acreedor	S. Deudor	S. Acreedor
H.P. Deudor por diversos conceptos	287.896,73	0,00	0,00	0,00
H.P. Deudor por IVA	0,00	0,00	0,00	0,00
H.P. Deudor por IS	0,00	0,00	0,00	0,00
H.P. Acreedor por IVA	0,00	0,00	0,00	-7.825,79
H.P. Acreedor retención y pagos a cta.	0,00	0,00	0,00	0,00
H.P. Acreedora por retenciones trabajadores	0,00	-97,01	0,00	-174,07
H.P. Acreedor por Imp. Sociedades	0,00	-188.717,12	0,00	0,00
Organismos Seg. Social Acreedores	0,00	0,00	0,00	-698,10
	287.896,73	-188.814,13	0,00	-8.697,96

Los Administradores de la Sociedad consideran que han practicado adecuadamente las liquidaciones de los impuestos que le son de aplicación. Sin embargo, como consecuencia entre otras de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales cuya cuantía no es susceptible de determinar objetivamente.

Las diferencias temporarias que la Sociedad tenía recogida a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 son:

CTA	CONCEPTO	31/12/2018	31/12/2017
47900000	IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	0,00	45.094,00
47900013	LEASING NAVE	-170.293,33	179.376,13
47900015	IMPUESTO DIFERIDO AMORT	-63.049,32	59.760,13
		-233.342,65	284.230,26

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017 con la base imponible prevista del impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
Beneficios del ejercicio antes de impuestos SOCIMI	0,00	0,00
Ajustes Amortización.	-13.156,78	-13.156,78
+ Amortización Leasing (UNISEIS, S.L.)		16.226,87
+ Amortización Leasing (TARJAR XAIRO, S.L.)	36.331,18	36.331,18
+ Amortización Leasing	180.376,00	
+ Tributación tipo general venta Ribarroja	535.557,44	
- Cuota Leasing (TARJAR XAIRO, S.L.)		0,00
+ Otros gastos no deducibles	40.320,75	373,79
Base imponible (= Resultado fiscal)	779.428,59	39.775,06
Cuota íntegra (25%)	194.857,15	9.943,77
Deducciones fiscales aplicadas		
Cuota líquida	194.857,15	9.943,77
Retenciones y pagos a cuenta	-6.140,03	-6.140,03
Hacienda Pública Deudora por Impuesto sobre Sociedades	188.717,12	3.803,74

NOTA 12. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

La administración de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2018 si los hubiera, que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, no serían, en ningún caso, significativos, a excepción de los ya explicados en estas notas explicativas.

NOTA 13. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	31/12/2018
a) Reservas procedentes de ejercicio anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido a la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre.	178.948,54
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley:	2015 Tipo general: no aplica Tipo del 19%: no aplica Tipo del 0%: 28.933,94 2016 Tipo general: no aplica Tipo del 19%: no aplica Tipo del 0%: 67.828,71
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

	<u>2017</u> Tipo general: no aplica Tipo del 19%: no aplica Tipo del 0%: 135.943,04
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley: • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009 y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	<u>2015</u> Tipo general: no aplica Tipo del 19%: no aplica Tipo del 0%: 115.735,74 <u>2016</u> Tipo general: no aplica Tipo del 19%: no aplica Tipo del 0%: 174.416,58 <u>2017</u> Tipo general: no aplica Tipo del 19%: no aplica Tipo del 0%: 349.510,86
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	<u>2015:</u> JG 10/05/2016 <u>2016:</u> JG 28/04/2017 <u>2017:</u> JG 28/06/2018
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta ley	No aplica
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	La identificación de dichos activos viene referenciada en la nota 6 de las presentes Cuentas Anuales.
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta	No aplica

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	
--	--

NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS

Gastos de aprovisionamientos.

La Sociedad no ha soportado gastos de aprovisionamientos a 31 de diciembre de 2018. En el 2017, soportó unos gastos de 66,76 euros, todos de origen nacional.

Otros gastos de explotación

El desglose de la partida "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017
Conservación	40.762,90	16.430,32
Servicios profesionales independ.	189.334,57	149.148,65
Transportes	57,18	74,14
Primas de seguro	13.396,24	8.425,79
Publicidad	0,00	160,00
Suministros	120.232,76	91.123,31
Otros servicios	2.812,85	759,69
Otros tributos	133.256,13	91.782,52
Pérdidas de créditos comerciales	0,00	0,00
Total	499.852,63	357.904,42

La partida "Otros servicios" está compuesta principalmente por gastos de representación, servicios de profesionales y suministros.

Otra partida principal son Otros tributos, corresponden a los Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los locales propiedad de la compañía y las tasas de licencias urbanísticas.

Otros gastos sociales

El desglose de la partida "gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Saldo 31/12/18	Saldo 31/12/17
Sueldos y salarios	1.505,71	12.047,85
Cargas sociales	92,99	4.182,22
	1.598,70	16.230,07

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene ningún trabajador en plantilla. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad solo tiene un trabajador en plantilla.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

Otros resultados.

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros resultados", ascienden a 18.371,95 euros.

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

Tipo	Concepto	Saldo a 31/12/18	Saldo a 31/12/17
Gastos excepcionales	Pago nóminas	0,00	-72,12
	Regularización saldos	0,00	-207,87
	Sanciones	-37.434,51	0,00
	Seguridad electrónica y alarmas	0,00	-93,80
	AUPA	-3.000,00	0,00
Ingresos excepcionales	Cancelación de fianzas	13.000,00	0,00
	Regularización saldos	349,05	3.480,00
	Gestión del alquiler	0,00	320,00
	Operador logístico	0,00	14.942,14
	Hosting web	0,00	3,60
	Seguro	230,00	0,00
		-26.855,46	18.371,95

NOTA 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las provisiones recogidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, en el pasivo a largo plazo del balance, correspondían 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:

- 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.

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.

Finalmente, durante el ejercicio 2017 se resuelve la sentencia y se liquidan las sanciones mediante dos notificaciones con importes de 149.597,69 y 18.431,17 euros respectivamente.

Surge una diferencia positiva de la diferencia entre la provisión existente a 31 de diciembre de 2018 cuyo importe era de 315.556,33, y el importe que corresponde a la obligación, que como se ha mencionado previamente alcanza la cifra de 168.028,86.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no registra ninguna provisión.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

NOTA 15. 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 las presentes notas explicativas respecto a información de cuestiones medioambientales.

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del periodo y hasta la fecha de emisión de las presentes Cuentas Anuales, no se ha producido ningún otro acontecimiento relevante, que no se haya recogido en las presentes Cuentas Anuales y que pueda alterar la situación de la Sociedad.

NOTA 17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 Remuneración de la alta dirección y del Consejo de Administración

No existen importes devengados a 31 de diciembre de 2018 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.

17.2 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.

17.3 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.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

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.

Con fecha 23 de noviembre de 2017 se firmó un contrato de ejecución de obra con la empresa CONSTRUCTORA CONMAR, S.L. con CIF B-28214336, para la mejora en la nave de Calle del Hierro, 75. Dicho contrato, se firmó por un importe total de 152.001,51 euros, cantidad a la que habrá de aplicar el IVA vigente. Se abonó un 20% del Presupuesto de Contrata (30.400,31 euros) a la firma del contrato y el resto se facturará mediante certificaciones por trabajos terminados.

En el primer semestre del ejercicio 2018, se recibieron facturas de la compañía CONSTRUCTORA CONMAR, S.L., referenciada en el párrafo anterior, por importe de 198.722,29 euros, a consecuencia de las obras que se están realizando en la nave de la calle Hierro, número 75. En el segundo semestre del ejercicio 2018, se recibieron facturas de esta compañía por importe de 37.580,13 euros.

Además, durante el ejercicio 2018, se recibieron facturas de la compañía Desarrollos Inmobiliarios Marco, S.L. por importe de 21.780,00 euros debido a las obras realizadas en la nave de la calle Hierro, número 75.

Por la venta de la nave Ribarroja del Turia (Valencia), se recibieron facturas de la compañía Maryes, S.L. por importe de 17.545,00 euros.

NOTA 18. 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 las presentes notas explicativas a 31 de diciembre de 2018.

NOTA 19. INFORMACION SEGMENTADA

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2018 asciende a 971.024,38 euros y a 31 de diciembre de 2017 el importe fue de 915.444,66 euros. La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias asciende al 91,01% por arrendamiento de naves y al 8,99% por la producción de energía eléctrica a 31 de diciembre de 2018, y del 91,03% y 8,97% respectivamente en el ejercicio 2017.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas de las Cuentas Anuales
a 31 de diciembre de 2018

NOTA 20. INFORMACION SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

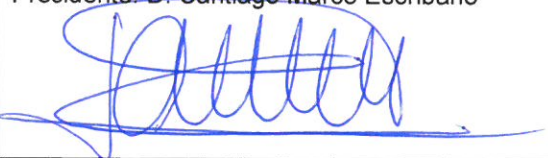
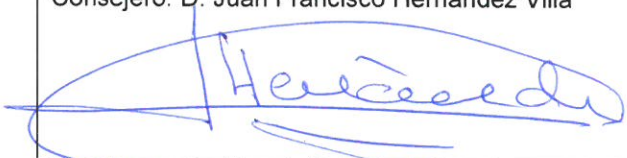
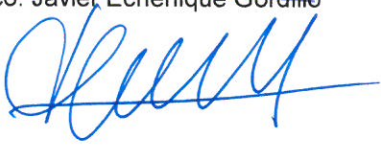
	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	15	15
Ratio de operaciones pagadas	92%	93%
Ratio de operaciones pendientes de pago	8%	7%
Total pagos realizados	3.382.303,84	824.799,63
Total pagos pendientes	99.507,69	69.546,83

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Madrid, a 29 de marzo de 2019

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 estas Cuentas Anuales correspondientes a 31 de diciembre de 2018, formando todo ello un bloque de 44 páginas numeradas de la página 1 a la 44, 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 Escribano 
Consejero: D. César Marco Escribano 
Consejero: D. Juan Francisco Hernández Villa 
Consejero: D. Fco. Javier Echenique Gordillo 
Consejero: D. Alfredo de la Torre Prados 

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2018**

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.

II. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha continuado con la explotación en arrendamiento de sus activos y ha realizado inversión en dos nuevos activos, conforme se describe a continuación.

En primer lugar, con fecha 27 de abril de 2018, TARJAR ha adquirido mediante compraventa formalizada en escritura pública, una parcela en la zona Cerro de la Columnas, de Pozuelo de Alarcón (Madrid), por un precio de adquisición de 1.175.000 euros.

En fecha de 17 de mayo de 2018, TARJAR adquiere un edificio sito en la Calle Felipe Díaz, 8, de Madrid, por un precio de adquisición de 605.000,00 euros, destinado a su rehabilitación para su posterior explotación en arrendamiento de viviendas.

El 14 de diciembre de 2018 TARJAR adquiere un inmueble en la C/ Jesús del Gran Poder nº 48 de Madrid en un importe de 450.000.-€.

Además de las compras realizadas en el año 2018, TARJAR figura activa en el mercado inmobiliario, estudiando la adquisición de activos, tanto en el segmento principal de sus bienes, es decir, el mercado de oficinas y naves industriales corporativas, como en el relativo a viviendas para su posterior explotación en arrendamiento. 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 23% a 31 de diciembre de 2018 que la Sociedad estima no aumentar por encima del 35% 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 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. La remuneración del contrato en una cantidad equivalente al 3% de las rentas que se perciben de los alquileres, con un mínimo de 1.500 euros mensuales.

En este ejercicio 2018, caber destacar los siguientes hitos:

- Compra de la finca sita en Travesía de Peñalara núm. 1 de Pozuelo de Alarcón, Madrid, por un precio de UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y CINCO MIL EUROS (1.175.000 €), más IVA.
- Compra del edificio sito en la Calle Felipe Diaz de Madrid, por un importe de SEISCIENTOS CINCO MIL EUROS (605.000,00 €).
- El 14 de diciembre de 2018 TARJAR adquiere un inmueble en la C/ Jesús del Gran Poder nº 48 de Madrid en un importe de 450.000.-€.
- En fecha de 20 de diciembre de 2018, venta de una nave industrial sita en la localidad de Ribarroja del Turia, por un importe de 1.450.000,00 euros.

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 2018 no existen retrasos en los cobros de las rentas.

A 31 de diciembre de 2018 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.

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 2018 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

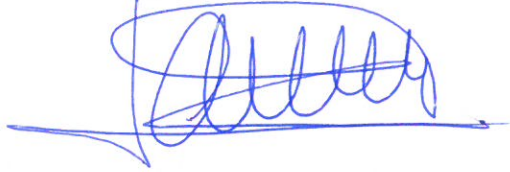
La política de dividendos de la Sociedad es la propia de su particular régimen jurídico como SOCIMI, recogido por su parte en el artículo 31 de sus estatutos sociales. En ejecución de la referida política, en el año 2018 se acordó un reparto de dividendos por importe de 349.567,23 euros, correspondiente a los beneficios del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Asimismo, en el mes de diciembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó distribuir entre los Accionistas 150.000,00 euros a cuenta de dividendos, exigibles y abonados el día 17 de enero de 2019.

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 29 de marzo de 2019, suscribiéndolo a continuación todos los Administradores.

Presidente: D. Santiago Marco Escribano



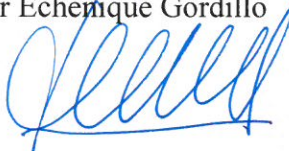
Consejero: D. César Marco Escribano



Consejero: D. Juan Francisco Hernandez Villa



Consejero: D. Fco. 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	31/12/2018 real(*)	2018 estimado(**)	Grado de cumplimiento (%)
Importe neto cifra de negocios	971.024	958.900	101%
Gastos de personal	-1.598	-1.598	100%
Otros gastos de explotación	-499.852	-411.373	122%
Amortización del inmovilizado material	-201.879	-200.178	101%
Otros resultados	711.483	-29.140	-2.442%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	979.178	316.610	309%
Resultado financiero	-66.144	-58.054	114%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	913.034	258.556	353%
Impuestos sobre beneficios	-143.969	-7.565	1.903%
RESULTADO DEL EJERCICIO	769.065	250.991	306%

(*)Cifras sujetas a Auditoría

(**)Cifras actualizadas mediante Hecho Relevante el 26 de noviembre de 2018

La Sociedad ha alcanzado a 31 de diciembre de 2018 un grado de cumplimiento sobre el ejercicio 2018 a nivel de ingresos del 101%. Durante el periodo analizado, la única variación reseñable de la cartera inmobiliaria fue la venta en el mes de diciembre de 2019 de la nave industrial de la calle Ribarroja del Turia nave en C/H nº6 (Valencia) por un importe total de 1.450.000 euros.

Como consecuencia de dicha venta, no contemplada en las provisiones publicadas el 26 de noviembre de 2018, los “Otros gastos de explotación” incrementaron un 122% por los costes asociados (principalmente plusvalía municipal y agencia intermediadora), y los “Otros resultados” un 2.422% por la plusvalía de la nave vendida. Adicionalmente, resaltar que dicha venta generó un impuesto sobre beneficios por la plusvalía de la nave que tributa al régimen general, incrementando dicho gasto un 1.903% respecto a la previsión.

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.

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 Arquibuba, S.L. 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 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.