

Madrid, 29 de mayo de 2020

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 2019 e Informe de Gestión del ejercicio 2019.
- 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 30 de abril de 2019.

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.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio 2019
junto con el Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales**

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio 2019 junto con
el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019:

Balances al 31 de diciembre de 2019 y de 2018
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
Memoria del ejercicio 2019

INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios 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 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, 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 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 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 estos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Procedimientos aplicados en la auditoría
Valoración de Inversiones inmobiliarias: El total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance de situación adjunto asciende a 7.145 miles de euros. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su coste menos la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, tal y como se indica en la nota 4.b de la memoria de las cuentas anuales adjuntas. 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.b Adicionalmente, tal como se indica en la memoria adjunta, la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que proceden. En el ejercicio 2019 no ha sido necesario registrar deterioro alguno por este concepto. Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Dichas valoraciones consideran variables específicas como son los flujos de efectivos estimados en base a los contratos de arrendamientos firmados, costes estimados a incurrir para completar proyectos y plazos de desarrollo de los suelos en cartera. Asimismo, asumen hipótesis sobre variables tales como tasas de descuento, rentas estimadas de mercado y transacciones comparables. Hemos considerado la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido a la significatividad de las inversiones inmobiliarias en relación con las cuentas anuales en su conjunto y el alto grado inherente asociado a su valoración.	Nuestros procedimientos de auditoría en relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias han incluido, entre otros: La obtención de los informes de valoración de los expertos independientes contratados por la Sociedad para la valoración de sus inversiones inmobiliarias. Hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de éstos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido se ha analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Sociedad. Asimismo, se ha comprobado que la vida útil considerada para cada activo se ajusta a la naturaleza del mismo realizando pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual. Adicionalmente para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el periodo se ha comprobado mediante muestreo de costes activados en este epígrafe la documentación soporte de las mismas (contratos, facturas, pagos). Por otra parte, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas del ejercicio. El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

III

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, 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 2019 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 la 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 los estados financieros

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

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

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

IV

- 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 Sociedad, 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.

Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P.
R.O.A.C. S359

Francisco Martinez Casado (R.O.A.C. Nº 15.991)

Madrid, 29 de mayo 2020

Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P., sociedad limitada española, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº S-359, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 155, folio 167, hoja M-3148, y provista de C.I.F. nº B-79441994.



Este informe se
corresponde con el sello
distintivo nº
01/20/12143 emitido
por el Instituto de
Censores Jurados de
Cuentas de España

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DE 2018
 (Expresados en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		7.995.969,69	7.793.643,80
Inmovilizado intangible		-	-
Aplicaciones informáticas		-	-
Inmovilizado material	(Nota 5)	524.752,59	510.603,08
Terrenos y construcciones		-	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		438.153,18	480.603,08
Inmovilizado en curso y anticipos		86.599,41	30.000,00
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	7.144.787,30	7.060.740,72
Inversiones en terrenos y bienes naturales		4.483.946,67	4.357.223,82
Inversiones en construcciones		2.660.840,63	2.703.516,90
Inversiones financieras a largo plazo	(Nota 8.1)	326.429,80	222.300,00
Créditos a largo plazo		167.850,00	100.000,00
Otros activos financieros		158.579,80	122.300,00
Activos por Impuesto diferido		-	-
ACTIVO CORRIENTE		1.145.459,70	1.442.034,19
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		118.084,84	322.283,20
Cientes por ventas y Prestaciones de servicios.	(Nota 8.1.1)	31.728,15	32.912,99
Cientes empresas del grupo y asociadas		-	-
Deudores varios	(Nota 8.1.1)	86.356,69	1.473,48
Activos por impuesto corriente	(Nota 10)	-	287.896,73
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 10)	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 8.1.a)	1.027.374,86	1.119.750,99
Tesorería		1.027.374,86	1.119.750,99
TOTAL ACTIVO		9.141.429,39	9.235.677,99

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 19 Notas.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DE 2018
 (Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO		5.295.623,86	5.012.082,69
Fondos propios	(Nota 8.4)	5.295.623,86	5.012.082,69
Capital	(Nota 8.4.1)	5.002.157,25	5.002.157,25
Capital escriturado		5.002.157,25	5.002.157,25
Reservas	(Nota 8.4.2)	(459.751,27)	(1.066.137,07)
Legal y estatutarias		252.497,62	175.591,37
Otras Reservas		(712.248,89)	(1.241.728,44)
Otras aportaciones de socios		307.000,00	307.000,00
Resultado del ejercicio		446.217,88	769.062,51
PASIVO NO CORRIENTE		3.432.782,67	3.753.623,57
Provisiones a largo plazo		-	-
Otras provisiones		-	-
Deudas a largo plazo	(Nota 8.2)	3.205.233,62	3.520.280,92
Deudas con entidades de crédito		3.037.366,95	3.356.614,25
Otros pasivos financieros		167.866,67	163.666,67
Pasivos por impuesto diferido	(Nota 10)	277.549,05	233.342,65
PASIVO CORRIENTE		413.022,86	469.971,73
Deudas a corto plazo		326.481,71	181.649,91
Deudas con entidades de crédito	(Nota 8.2.1)	322.763,48	177.931,68
Otros pasivos financieros	(Nota 8.2.1)	3.718,23	3.718,23
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		86.541,15	288.321,82
Proveedores		-	-
Acreedores varios	(Nota 8.2.1)	49.818,23	99.507,69
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	-
Pasivo por impuesto corriente	(Nota 10)	2.182,26	188.717,12
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 10)	34.540,66	97,01
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		9.141.429,39	9.235.677,99

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 19 Notas.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018
 (Expresadas en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocio	(Nota 19.a)	1.005.388,79	971.024,38
Prestaciones de servicios		1.005.388,79	971.024,38
Gastos de personal		-	(1.598,70)
Sueldos, salarios y asimilados		-	(1.598,70)
Cargas sociales		-	-
Otros gastos de explotación	(Nota 13.a)	(339.682,81)	(499.852,63)
Servicios exteriores		(283.728,04)	(366.596,50)
Tributos		(55.954,77)	(133.256,13)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Amortización del inmovilizado	(Notas 5 y 6)	(161.506,56)	(201.879,27)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	738.338,41
Resultados por enajenaciones y otras		-	738.338,41
Otros resultados	(Nota 13.c)	1.578,04	(26.855,46)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		505.777,46	979.176,73
Ingresos financieros	(Nota 13.b)	107,69	-
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		107,69	-
Gastos financieros	(Nota 13.b)	(59.667,27)	(66.144,68)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Por deudas con terceros		(59.667,27)	(66.144,68)
RESULTADO FINANCIERO		(59.559,58)	(66.144,68)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		446.217,88	913.032,05
Impuestos sobre beneficios	(Nota 10)	-	(143.969,54)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		446.217,88	769.062,51
RESULTADO		446.217,88	769.062,51

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 19 Notas.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018
(Expresado en euros)

	2019	2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	446.217,88	769.062,51
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	446.217,88	769.062,51

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018
(Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Reserva Legal	Otras Reservas	Aportaciones de Socios	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO AL FINAL DEL AÑO 2017	5.002.157,25	127.140,28	(433.982,24)	307.000,00	485.510,86	5.487.726,16
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(895.138,14)	-	769.062,51	(126.075,63)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	(349.567,83)	-	-	(349.567,83)
Distribución del resultado	-	-	(349.567,83)	-	-	(349.567,83)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	48.551,09	436.959,77	-	(485.510,86)	-
SALDO AL FINAL DEL AÑO 2018	5.002.157,25	175.591,37	(1.241.728,44)	307.000,00	769.062,51	5.012.082,69
Corrección de errores	-	-	-	-	-	-
SALDO AL INICIO DEL AÑO 2019	5.002.157,25	175.591,37	(1.241.728,44)	307.000,00	769.062,51	5.012.082,69
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	446.217,88	446.217,88
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(162.676,71)	(162.676,71)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(162.676,71)	(162.676,71)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	76.906,25	529.479,55	-	(606.385,80)	-
Distribución resultado ejercicio anterior	-	76.906,25	529.479,55	-	(606.385,80)	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2019	5.002.157,25	252.497,62	(712.248,89)	307.000,00	446.217,88	5.295.623,86

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 19 Notas.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018
 (Expresados en euros)

	2019	2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	446.217,88	913.032,05
2. Ajustes del resultado	221.066,14	(470.314,46)
a) amortización del inmovilizado	161.506,56	201.879,27
e) resultado por bajas y enajenación de inmovilizado	-	(738.338,41)
g) ingresos financieros	(107,69)	-
h) gastos financieros	59.667,27	66.144,68
3. Cambios en el capital corriente	183.158,95	(113.474,58)
b) deudores y otras cuentas a cobrar	(83.698,37)	(134.834,49)
c) otros activos corrientes	287.896,73	-
d) acreedores y otras cuentas a pagar	(49.689,46)	21.359,91
e) otros pasivos corrientes	34.443,65	-
f) otros activos y pasivos no corrientes	(5.793,60)	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación	(246.094,44)	(65.753,83)
a) pagos de intereses	(59.667,27)	(66.144,68)
c) cobros de intereses	107,69	-
d) pagos (cobros) Impuesto sobre beneficios	(186.534,86)	(9.943,77)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	604.348,53	253.154,56
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones	(363.832,45)	(2.595.478,02)
c) Inmovilizado material	(84.744,90)	(40.560,00)
d) Inversiones inmobiliarias	(174.957,75)	(2.533.918,02)
e) Otros activos	(104.129,80)	(21.000,00)
7. Cobros por desinversiones	-	1.450.000,00
d) Inversiones inmobiliarias	-	1.450.000,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	(363.832,45)	(1.145.478,02)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(170.215,50)	1.503.938,51
a) Emisión	-	-
2. Deudas con entidades de crédito	-	1.800.000,00
4. Otras deudas	4.200,00	62.666,67
b) devoluciones y amortización de	-	-
2. Deudas con entidades de crédito	(174.415,50)	(166.681,26)
4. Otras deudas	-	(192.046,90)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(162.676,71)	(349.567,83)
a) Dividendos	(162.676,71)	(349.567,83)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	(332.892,21)	1.154.370,68
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
	-	-
E). AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		
	(92.376,13)	262.047,22
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.119.750,99	857.703,77
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.027.374,86	1.119.750,99

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 19 Notas.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y Domicilio Social

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") con NIF B-29430444, antes denominada UNISEIS, S.L., fue constituida en Madrid por tiempo indefinido en el año 1990. Su domicilio actual se encuentra en Avenida Menéndez Playo, 67, Madrid.

La Sociedad 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 incluyó el cambio de denominación social, domicilio y objeto social, así como la ampliación del capital social. La fusión tenía como objetivo la integración de los patrimonios inmobiliarios de las dos entidades para alcanzar una dimensión y estructura operativa que permitirá alcanzar un patrimonio inmobiliario susceptible de constituir 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 absorbente, que adquirió por sucesión universal todos sus derechos, bienes y obligaciones. Así mismo se acordó el aumento del capital social y el cambio de denominación 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 SOCIMI, regulado en la Ley 11/2009 de 26 de octubre. Dicha opción fue debidamente comunicada al Administración Tributaria el 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 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. Acuerdos que fueron elevados a público mediante escritura de 23 de diciembre de 2015.

En el ejercicio 2016, la Sociedad deshace la actualización contable realizada erróneamente de dos activos inmobiliarios, generándose una reserva negativa de 6.361.645,41 euros, por lo que a 30 de junio de 2016 su Patrimonio Neto era inferior a la mitad del capital escriturado por lo que a tenor del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, se encontraba en causa de disolución a no ser que ésta aumente o reduzca el capital social en la medida suficiente.

Para el restablecimiento del equilibrio patrimonial, la Junta General de la Sociedad con fecha 12 de septiembre de 2016 acordó la reducción del capital por importe de 5.418.281,25 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones quedando la cifra del capital social en la cifra de 5.002.157,25 euros, de tal forma que el Patrimonio Neto era superior al capital social.

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

b) Actividad

Su actividad, tras el acuerdo de fusión mencionado anteriormente, consiste en la adquisición, urbanización, construcción, promoción, enajenación, explotación, arrendamiento y administración de inmuebles, tanto de naturaleza urbana como rústica, destinados a vivienda, local de negocio y ejercicio de industria, así como la explotación de instalaciones fotovoltaicas.

c) Régimen Legal

La Sociedad, debido a su condición legal de SOCIMI, se rige por la normativa reguladora recogida en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

A continuación, se resumen los aspectos más relevantes contenidos en la citada regulación aplicables a las SOCIMI:

1. **Elementos societarios.** Las SOCIMI 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.** Su actividad principal debe consistir en la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMI, REIT, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
3. **Activos permitidos.** Las SOCIMI 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 (inmuebles aptos), ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMI no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIS o REIT, ICI 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 SOCIMI 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. El 80% de las rentas del periodo impositivo de 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 SOCIMI 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 también a las participaciones aptas.
6. Política de distribución. En cada ejercicio las SOCIMI 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), iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
7. Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMI 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, o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que existe efectivo intercambio de información tributaria con España.
8. Régimen fiscal. Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen 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 sede 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 el periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto anteriormente 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 SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen previsto 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 de sociedades.

Así mismo, las SOCIMI son beneficiarias de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y Actos 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 precedente.

Según la disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMI, 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.

A 31 de diciembre de 2019, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad a dicha fecha y se han formulado por los Administradores en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 29 de mayo de 2020 (mediante videoconferencia múltiple) de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el Estado de Flujos de Efectivo.

b) Principios Contables no obligatorios aplicados

Las Cuentas Anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

c) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 se presentan expresadas en euros.

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

La preparación e información contenida en las presentes Cuentas Anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

La elaboración de las Cuentas Anuales exige el uso por parte de la Dirección de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales y previsibles. Estas estimaciones y juicios realizados se refieren principalmente al valor razonable de los activos de carácter inmobiliario recogidas en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios.

La mejor evidencia del valor razonable de los activos inmobiliarios en un mercado activo son los precios de activos similares. A tal efecto, la Sociedad a través de valoradores independientes contratados evalúa y determina el valor razonable de dichos activos. Dicha evaluación se basa en una serie de fuentes incluyendo: i) precios actuales en un mercado activo de propiedades de similar naturaleza, condición y localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad, ii) descuentos de flujos de caja basados en estimaciones de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales mediante la utilización de tasas de descuento adecuadas.

Debido a la naturaleza de las inversiones en activos inmobiliarios de la Sociedad y con el objeto de mostrar la imagen fiel del valor de éstas, se ajustan los valores de los activos en función del valor razonable obtenido en caso de que éste fuera inferior al valor neto contable registrado en las Cuentas Anuales.

Los Administradores de la Sociedad han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2019 adjuntas, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

e) Comparación de la Información

Los Administradores 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 del ejercicio 2019 las correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018.

f) Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del Balance de Situación.

g) Cambios en criterios contables

No se ha efectuado cambios en criterios contables en el periodo de al que se refieren las presentes Cuentas Anuales.

h) Corrección de errores

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 no incluyen ajustes realizado como consecuencia de errores detectados en el periodo de referencia.

i) **Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria 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 del ejercicio 2019.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Las propuestas de distribución del resultado de los ejercicios 2019 y 2018, formuladas por el Consejo de Administración, son las que se muestran a continuación, en euros:

	2019	2018
Base de reparto		
Resultado obtenido en el ejercicio	446.217,88	769.062,51
	446.217,88	769.062,51
Distribución a:		
Reserva legal	44.621,79	76.906,25
Reservas voluntarias	80.318,22	529.479,55
Dividendos	321.276,87	162.676,71
	446.217,88	769.062,51

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) **Inmovilizado material**

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de producción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

La Sociedad, para aquellos inmovilizados materiales que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de funcionamiento, incluye en el precio de adquisición, o coste de producción, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Otras instalaciones	10% – 15%	10 – 6,67
Otro inmovilizado material	9% – 15%	11 – 6,67

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Se entiende por unidad generadora de efectivo el grupo identificable más pequeño de activos que genera flujos de efectivo que son, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus inmovilizados materiales por ello no se han registrado provisiones para la cobertura de tales obligaciones.

b) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición o coste de producción. Después del reconocimiento inicial las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada, y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes comprendidos dentro de las inversiones inmobiliarias, son incorporados como mayor valor del bien cuando suponen un aumento de la capacidad, productividad, o alargamiento de la vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se hayan sustituido.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación que no representan una ampliación de la vida útil se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, en función de su vida útil estimada, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	3%	33,33

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

c) **Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar**

- **Arrendamientos financieros**

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Para los contratos de arrendamiento financiero, al inicio del mismo, la Sociedad registra un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento de inmovilizado material o inmaterial, y un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Para el cálculo del valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares.

La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se registran como gastos del ejercicio en que se incurre en ellas.

A los activos reconocidos en el balance como consecuencia de arrendamientos financieros, se les aplican los criterios de amortización, deterioro y baja que les corresponden según su naturaleza.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no mantiene contratos que cumplan estas características.

- **Arrendamientos operativos**

La Sociedad como arrendataria:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

La Sociedad como arrendadora:

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizar al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso anticipado imputándose a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento a medida que se reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

La descripción de los bienes arrendados y los acuerdos significativos de arrendamiento se detallan en la “Nota 6” de “Inversiones inmobiliarias”

d) Permutas

En las operaciones de permuta de carácter comercial, el inmovilizado recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido, y con el límite de este último. Las diferencias de valoración que puedan surgir al dar de baja el elemento entregado a cambio, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cuando la permuta no tiene carácter comercial, o cuando no puede obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado 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.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial si:

- a) La configuración, en términos de riesgos, calendario e importes de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- b) El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la operación.

Adicionalmente, es necesario que cualquiera de las diferencias surgidas por las anteriores causas a) o b), resulte significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

e) Instrumentos financieros

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

3. Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.
4. Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
5. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas.
6. Activos financieros disponibles para la venta.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles. No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar

Un activo y pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar cuando:

- a) Se adquirió/emitió con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Son aquellos adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros gestionados conjuntamente con el objetivo de obtener ganancias en el corto plazo.

Los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

En esta categoría se incluyen aquellos instrumentos financieros que, no formando parte de los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, tienen la naturaleza de activos o pasivos financieros híbridos y se deben valorar íntegramente por su valor razonable cuando no sea posible segregar el contrato principal y el derivado implícito o, en su caso, aquellos instrumentos financieros híbridos para los que la Sociedad optó, en el momento de su reconocimiento inicial, por valorarlos a valor razonable.

Incluye también, aquellos activos y pasivos financieros designados como pertenecientes a esta categoría en el momento de su reconocimiento inicial, si con ello se reducen de manera significativa las asimetrías contables que de otro modo se generarían por la valoración de dichos activos y pasivos, y si forman un grupo de activos y pasivos o de activos y pasivos financieros que se gestiona, y su rendimiento se evalúa, sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable a dicha fecha, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se incluye los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se han clasificado en ninguna de las categorías anteriores.

Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles, así como, en su caso, el importe satisfecho de los derechos preferentes de suscripción y similares.

Posteriormente, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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

También se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se puede determinar con fiabilidad se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor.

Al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones valorativas necesarias cuando existe evidencia objetiva de que el valor de un activo, o grupo de activos con similares características de riesgo, se ha deteriorado ocasionándose:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, bien por insolvencia del deudor o por otras causas; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el valor razonable al cierre del ejercicio.

En el momento en que existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de estos activos, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores se revierte con abono a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio, excepto cuando se trate de un instrumento de patrimonio, en cuyo caso, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no se revierte y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio que se valoren por su coste, por no poder determinarse con fiabilidad su valor razonable, la corrección valorativa por deterioro se calcula de acuerdo con lo dispuesto en el apartado relativo a las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, y no se revierte la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores.

Reclasificación de activos financieros

Los activos financieros incluidos inicialmente en la categoría de mantenidos para negociar o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, no pueden ser reclasificados a otras categorías, ni de éstas a aquéllas, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

Baja de activos financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

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 deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, 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.

Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

f) Coberturas contables

Se consideran coberturas contables aquellas que han sido designadas como tales en momento inicial, de las que se dispone de documentación de la relación de cobertura, y que son consideradas altamente eficaces.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

Las operaciones de cobertura realizadas por la Sociedad corresponden a coberturas de flujos de efectivo. En consecuencia, la parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura realizadas por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Cobertura del valor razonable

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cobertura de los flujos de efectivo

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

g) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

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

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la Sociedad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

h) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes del arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

i) Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance de situación como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Asimismo, la Sociedad informa, en su caso, de las contingencias que no dan lugar a provisión.

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relacionados con minimización del impacto medioambiental, así como la protección y mejora del medio ambiente, se registran conforme a su naturaleza en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se producen.

La Sociedad, por su actividad, no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

k) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registrará atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

l) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o Equivalentes: El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2019 es el siguiente, en euros:

	01/01/2019	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2019
Coste:					
Maquinaria	24.046,42	-	-	-	24.046,42
Otras instalaciones	483.860,95	4.770,00	-	-	488.630,95
Otro inmovilizado material	959.850,61	23.375,49	-	-	983.226,10
Anticipos e inmovilizado en curso	30.000,00	56.599,41	-	-	86.599,41
	1.497.757,98	84.744,90	-	-	1.582.502,88
Amortización Acumulada:					
Maquinaria	(24.046,42)	-	-	-	(24.046,42)
Otras instalaciones	(425.448,56)	(6.950,30)	-	-	(432.398,86)
Otro inmovilizado material	(537.659,92)	(63.645,09)	-	-	(601.305,01)
	(987.154,90)	(70.595,39)	-	-	(1.057.750,29)
Inmovilizado Material, Neto	510.603,08	14.149,51	-	-	524.752,59

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2018 es el siguiente, en euros:

	01/01/2018	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2018
Coste:					
Maquinaria	24.046,42	-	-	-	24.046,42
Otras instalaciones	473.300,95	2.734,31	-	-	483.860,95
Otro inmovilizado material	959.850,61	7.886,44	-	-	959.850,61
Anticipos e inmovilizado en curso	-	1.777,80	-	-	30.000,00
	1.457.197,98	683.207,12	-	-	1.497.757,98
Amortización Acumulada:					
Maquinaria	(24.046,42)	-	-	-	(24.046,42)
Otras instalaciones	(407.184,28)	(18.264,28)	-	-	(425.448,56)
Otro inmovilizado material	(475.973,17)	(61.686,75)	-	-	(537.659,92)
	(907.203,87)	(79.951,03)	-	-	(987.154,90)
Inmovilizado Material, Neto	549.994,11	(39.391,03)	-	-	510.603,08

En el epígrafe “Otro inmovilizado material” se encuentra registrada la Instalación Fotovoltaica de 250 Kw que la Sociedad tiene instalada en las cubiertas de las naves de la Av. Fuentemar, con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2019 de 314.567,37 euros, y un valor neto contable a 31 de diciembre de 2018 de 365.705,91 euros (cuyo coste a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 asciende a 830.473,00 euros y una amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 de 515.905,63 euros y 464.767,09 euros respectivamente). Dicha instalación fue adquirida mediante contrato de arrendamiento financiero con el Banco Santander con vencimiento el 14 de noviembre de 2023 estando garantizado con una hipoteca constituido sobre la nave donde radica la instalación. Este leasing fue cancelado anticipadamente en abril de 2016.

Elementos totalmente amortizados y en uso

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos totalmente amortizados y en uso a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste, en euros:

	31/12/2019	31/12/2018
Maquinaria	24.046,42	24.046,42
Otras instalaciones	396.648,38	308.166,02
Otro inmovilizado material	24.000,00	24.000,00
	444.730,80	356.212,44

Otra información sobre el inmovilizado material

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación por lo que no ha registrado provisiones por dicho concepto.

A fecha de las presentes Cuentas Anuales no existen indicios de deterioro de los elementos integrantes del Inmovilizado Material por lo que no se ha registrado deterioro alguno por dicho concepto.

Todos los activos incluidos en este epígrafe se encuentran afectos a la explotación y se hayan situados en territorio español.

La Sociedad contrata pólizas de seguros con la cobertura que se estima necesaria para cubrir los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2019 es el siguiente, en euros:

	01/01/2019	Altas	Bajas	31/12/2019
Coste:				
Inversiones en terrenos y bienes naturales	4.357.223,82	126.722,85	-	4.483.946,67
Inversiones en construcciones	3.776.408,39	48.243,90	-	3.824.643,29
	8.133.632,21	174.957,75	-	8.308.589,96
Amortización Acumulada:				
Inversiones en construcciones	(1.072.891,49)	(90.911,17)	-	(1.163.802,66)
	(1.072.891,49)	(90.911,17)	-	(1.163.802,66)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	7.060.740,72	84.046,58	-	7.144.787,30

Las inversiones inmobiliarias mantenidas para la obtención de rentas y que no están ocupados por la Sociedad junto con su el valor neto contable registrado en el balance de situación, es el siguiente, en euros:

Activo	Coste	31/12/2019 Amortización acumulada	Valor neto	Coste	31/12/2018 Amortización acumulada	Valor neto
Nave Av. Fuentemar 31	2.224.010,78	(538.529,97)	1.685.480,81	2.224.010,78	(512.216,42)	1.711.794,36
Nave Av. Fuentemar 33	1.988.185,81	(552.468,13)	1.435.717,68	1.982.929,81	(515.220,96)	1.467.708,85
Nave C/ Hierro,75	1.571.140,89	(72.804,56)	1.498.336,33	1.571.140,89	(45.454,11)	1.525.686,78
Parcela El triángulo	81.711,06	-	81.711,06	81.053,50	-	81.053,50
Parcela Cerro Columnas	1.326.891,69	-	1.326.891,69	1.200.826,40	-	1.200.826,40
Parcela Felipe Díaz	623.670,83	-	623.670,83	623.670,83	-	623.670,83
Parcela Jesús Gran Poder	492.978,90	-	492.978,90	450.000,00	-	450.000,00
Total Inversiones inmobiliarias	8.308.589,96	(1.117.959,39)	7.144.787,30	8.133.632,21	(1.072.891,49)	7.060.740,72

El detalle de las inversiones inmobiliarias y sus principales características se muestra a continuación:

Activo	Localidad	Fecha de compra	Tamaño m ²	Cargas
Nave Av. Fuentemar 31	Coslada - Madrid	26/09/1997	8.720	Garantía Hipotecaria
Nave Av. Fuentemar 33	Coslada - Madrid	19/12/2014	3.946	Garantía Hipotecaria
Nave C/ Hierro,75	Torrejón de Ardoz - Madrid	11/04/2016	7.428	Libre de cargas
Parcela El triángulo sector SUP-I-4	S. Fernando Henares - Madrid	22/06/2017	2.147	Libre de cargas
Parcela Cerro de las Columnas	Pozuelo de Alarcón- Madrid	27/04/2018	2.170	Libre de cargas
Parcela C/ Felipe Díaz	Madrid	17/05/2018	305	Libre de cargas
Parcela C/ Jesús del Gran Poder, 48	Madrid	14/12/2018	266	Libre de cargas

Tal y como se indica en el detalle precedente, a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 elementos de este epígrafe por un valor neto de 3.121 miles de euros y 3.180 miles de euros respectivamente se encuentran en garantía de préstamos hipotecarios, ver Nota 8.2.

Las cifras incluidas en el resultado del ejercicio por ingresos relacionados con inversiones inmobiliarias son las siguientes:

Activo		31/12/2019	31/12/2018
Nave Av. Fuentemar 31	(2)	646.477,23	636.106,96
Nave Av. Fuentemar 33		154.304,98	126.877,80
Nave C/ Hierro, 75		128.247,06	10.805,20
Parcela El triángulo sector SUP-I-4		-	-
Parcela Cerro de las Columnas	(3)	-	-
Parcela C/ Felipe Díaz		-	-
Parcela C/ Jesús del Gran Poder, 48		-	-
Nave C/ H nº6 (Ribarroja del Turia, Valencia)	(1)	169,34	109.845,04
Total		929.198,61	883.635,00

- (1) Esta Inversión Inmobiliaria fue vendida con fecha 20 de diciembre de 2018 a terceros siendo el precio de enajenación de 1.450 miles de euros.
- (2) Los créditos derivados de las rentas obtenidos por el alquiler de esta Inversión Inmobiliaria se encuentran pignorados a favor de Caixabank para garantizar la devolución del préstamo concedido. Ver Nota 8.8.2.
- (3) En virtud de contrato de arrendamiento formalizado el 16 de mayo de 2018, la Parcela Cerro de las Columnas se encuentra comprometida con condición suspensiva para su alquiler a terceros una vez se encuentre finalizada la construcción del edificio comercial y parking a realizar sobre la misma.

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2018 es el siguiente, en euros:

	01/01/2018	Altas	Bajas	31/12/2018
Coste:				
Inversiones en terrenos y bienes naturales	3.378.731,80	1.824.497,23	(846.005,21)	4.357.223,82
Inversiones en construcciones	4.318.065,52	709.420,79	(1.251.077,92)	3.776.408,39
	7.696.797,32	2.533.918,02	(2.097.083,13)	8.133.632,21
Amortización Acumulada:				
Inversiones en construcciones	(1.441.246,65)	(121.928,24)	490.283,40	(1.072.891,49)
	(1.441.246,65)	(121.928,24)	490.283,40	(1.072.891,49)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	6.255.550,67	2.411.989,78	(1.606.799,73)	7.060.740,72

Elementos totalmente amortizados y en uso

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen Inversiones Inmobiliarias que se encuentren totalmente amortizados y en uso

Otra información sobre las Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación por lo que no ha registrado provisiones por dicho concepto.

A fecha de las presentes Cuentas Anuales no existen indicios de deterioro de los elementos integrantes del Inmovilizado Material por lo que no se ha registrado deterioro alguno por dicho concepto. El valor razonable de los activos inmobiliarios de la Sociedad, se estima en función de las valoraciones realizadas por parte de Eurovaloraciones S.A., expertos independientes no vinculados a la Sociedad.

Todos los activos incluidos en este epígrafe se encuentran afectos a la explotación y se hayan situados en territorio español.

La Sociedad contrata pólizas de seguros con la cobertura que se estima necesaria para cubrir los riesgos que pudieran afectar a los elementos de este epígrafe.

No se han capitalizado gastos financieros durante el período al que se refieren las presentes Cuentas Anuales ni en el ejercicio 2018.

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**7.1) Arrendamientos financieros**

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no mantiene contratos de arrendamiento vigentes.

7.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendador)

Los ingresos registrados en la Cuenta de Resultados del ejercicio 2019 en concepto de arrendamiento operativo han ascendido a 929.198,61 euros (883.635,00 euros en el ejercicio 2018).

El importe total de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables, se desglosa a continuación, en euros:

	31/12/2019	31/12/2018
Hasta 1 año	745.000,00	751.944,00
Entre uno y cinco años	2.421.000,00	4.900.000,00
Más de 5 años	960.000,00	10.300.000,00
	3.946.000,00	15.951.944,00

La descripción general de los activos arrendados se encuentra realizada en la Nota 6 “Inversiones Inmobiliarias” de la memoria del ejercicio 2019 adjunta.

Los acuerdos significativos de arrendamiento operativo y sus principales características se desglosan a continuación:

Activo	Arrendatario	Fecha contrato	Renta anual	Compromiso Arrendatario	Gastos	Actualización Renta
Nave Av. Fuentemar 31	Grifols Movaco, S.A.	17/12/2015	480.000,00	01/01/2026	Arrendatario	IPC
Nave Av. Fuentemar 33	Autocrystal Sevilla, S.L.	26/05/2016	144.000,00	01/06/2020	Arrendatario	Según pacto
Sotano Av. Fuentemar 33	Jose Sanchez Franco	29/03/2019	25.000,00	31/12/2020	Arrendatario	IPC
Nave C/ Hierro,75	Ordax, S.A.	22/10/2018	126.000,00	22/04/2021	Arrendatario	Según pacto

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en función de la intención que tenga en los mismos, en las siguientes categorías o carteras:

8.1) Activos Financieros

El detalle de activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente, en euros:

	Créditos, Derivados y otros	
	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.1)	326.429,80	222.300,00
Total	326.429,80	222.300,00

El detalle de activos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente, en euros:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	1.027.374,86	1.119.750,99	1.027.374,86	1.119.750,99
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes a)	1.027.374,86	1.119.750,99	1.027.374,86	1.119.750,99
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.1)	118.084,84	34.386,47	118.084,84	34.386,47
Total	1.145.459,70	1.154.137,46	1.145.459,70	1.154.137,46

a) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es como sigue, en euros:

Tesorería y Activos Equivalentes:	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2018
Cuentas corrientes	1.026.668,46	1.119.044,59
Caja	706,40	706,40
Importe Tesorería y Activos equivalentes	1.027.374,86	1.119.750,99

8.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente, en euros:

Activo Financiero	Saldo a 31/12/2019		Saldo a 31/12/2018	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes terceros	-	31.728,15	-	32.912,99
Deudores varios	-	86.356,69	-	1.473,48
Total créditos por operaciones comerciales	-	118.084,84	-	34.386,47
Créditos por operaciones no comerciales				
Créditos a largo plazo (1)	167.850,00	-	100.000,00	-
Fianzas y depósitos (2)	158.579,80	-	122.300,00	-
Total créditos por operaciones no comerciales	326.429,80	-	222.300,00	-
Total	326.429,80	118.084,84	222.300,00	34.386,47

- (1) Corresponde a dos créditos concedidos por importe de 100.000,00 euros y 67.850,00 euros a las sociedades Maryes, S.L. y Desarrollos Inmobiliarios Marco, S.L. respectivamente
- (2) Corresponde principalmente a las fianzas depositadas en el IVIMA recibidas de los inmuebles arrendados (Nota 6 y Nota 7) por importe de 126.200,00 euros y 122.000,00 euros a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 respectivamente, así como a fianzas depositadas en el Ayuntamiento de Madrid, Torrejón de Ardoz y Pozuelo por importe de 32.379,80 euros y 300 euros a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 respectivamente.

El detalle de las fianzas depositadas en el IVIMA a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es como sigue, en euros:

Activo	Arrendatario	31/12/2019	31/12/2018
Nave Av. Fuentemar 31	Grifols Movaco, S.A.	84.000,00	84.000,00
Nave Av. Fuentemar 33	Autocristal Sevilla, S.L.	17.000,00	17.000,00
Sotano Av. Fuentemar 33	Jose Sanchez Franco	4.200,00	-
Nave C/ Hierro,75	Ordax, S.A.	21.000,00	21.000,00
		126.200,00	122.000,00

8.2) Pasivos Financieros

El detalle de pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente, en euros:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)	3.037.366,95	3.356.614,25	167.866,67	163.666,67	3.205.233,62	3.520.280,92
Total	3.037.366,95	3.356.614,25	167.866,67	163.666,67	3.205.233,62	3.520.280,92

El detalle de pasivos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente, en euros:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)	322.763,48	177.931,68	53.536,46	103.225,92	376.299,94	281.157,60
Total	322.763,48	177.931,68	53.536,46	103.225,92	376.299,94	281.157,60

8.2.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se indica a continuación, en euros:

	Saldo a 31/12/2019		Saldo a 31/12/2018	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Acreeedores	-	49.818,23	-	99.507,69
Total saldos por operaciones comerciales	-	49.818,23	-	99.507,69
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	3.037.366,95	322.763,48	3.356.614,25	177.931,68
Fianzas recibidas (1)	167.866,67	-	163.666,67	-
Préstamos y otras deudas	3.205.233,62	322.763,48	3.520.280,92	177.931,68
Dividendo activo a pagar	-	-	-	-
Cta. cte. con socios y administradores	-	3.718,23	-	3.718,23
Total saldos por operaciones no comerciales	-	3.718,23	-	3.718,23
Total Débitos y partidas a pagar	3.205.233,62	376.299,94	3.520.280,92	281.157,60

(1) Esta partida corresponde a las Fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles arrendados (Nota 6 y Nota 7) cuyo detalle al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se indican a continuación, en euros:

Activo	Arrendatario	31/12/2019	31/12/2018
Nave Av. Fuentemar 31	Grifols Movaco, S.A.	84.000,00	84.000,00
Nave Av. Fuentemar 33	Autocrystal Sevilla, S.L.	17.000,00	17.000,00
Sotano Av. Fuentemar 33	Jose Sanchez Franco	4.200,00	-
Nave C/ Hierro,75	Ordax, S.A.	21.000,00	21.000,00
Parcela Cerro de las Columnas (Nota 6)	Distribución Supermercado, S.L	41.666,67	41.666,67
		167.866,67	163.666,67

8.2.2) Deudas con entidades de crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se indica a continuación, en euros:

	31/12/2019			31/12/2018		
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	319.247,38	3.037.366,95	3.356.614,33	173.468,92	3.356.614,25	3.530.083,17
Pólizas de crédito	3.516,10	-	3.516,10	4.462,76	-	4.462,76
Total	322.763,48	3.037.366,95	3.360.130,43	177.931,68	3.356.614,25	3.534.545,93

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2019, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Fecha concesión	Tipo de Interés	Último Vencimiento	Importe concedido	Dispuesto	Pendiente al Cierre
Caixabank, S.A.	11/04/2016	Euribor + 1,35%	01/05/2028	2.000.000,00	2.000.000,00	1.556.614,33
Caixabank, S.A.	19/02/2018	Euribor + 1,50%	01/03/2032	2.500.000,00	1.800.000,00	1.800.000,00
						3.356.614,33

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2018, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Fecha concesión	Tipo de Interés	Último Vencimiento	Importe concedido	Dispuesto	Pendiente al Cierre
Caixabank, S.A.	11/04/2016	Euribor + 1,35%	01/05/2028	2.000.000,00	2.000.000,00	1.730.083,17
Caixabank, S.A.	19/02/2018	Euribor + 1,50%	01/03/2032	2.500.000,00	1.800.000,00	1.800.000,00
						3.530.083,17

Estos préstamos tienen como garantía hipotecaria los activos descritos en la Nota 6 “Inversiones inmobiliarias”.

Pólizas de crédito

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 300.000,00 euros, con 3.516,10 euros dispuestos a la fecha (300.000,00 euros, con 4.462,76 euros dispuestos a 31 de diciembre de 2018).

8.2.3) Otra información relativa a pasivos financieros**a) Clasificación por vencimientos**

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo (deudas con entidades de crédito -préstamos-) al 31 de diciembre de 2019:

	Vencimiento años						Total
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito							
Caixabank	175.825,24	178.213,61	180.634,45	183.088,15	185.575,20	653.277,68	1.556.614,33
Caixabank	143.422,14	135.421,83	138.348,20	141.318,80	202.667,61	1.038.821,43	1.800.000,00
Total	319.247,38	313.635,44	318.982,65	324.406,95	388.242,81	1.692.099,11	3.356.614,33

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo (deudas con entidades de crédito -préstamos-) al cierre del ejercicio 2018:

	Vencimiento años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	Total
Deudas con entidades de crédito							
Caixabank	173.468,92	175.825,23	178.213,61	180.634,43	183.088,14	838.852,84	1.730.083,17
Caixabank	-	28.942,05	116.858,99	118.623,98	120.415,62	1.415.159,36	1.800.000,00
Total	173.468,92	204.767,28	295.072,60	299.258,41	303.503,76	2.254.012,20	3.530.083,17

b) Incumplimiento de obligaciones contractuales

No se ha producido incidencia alguna en el cumplimiento de las obligaciones relativas a los préstamos recibidos de terceros.

c) Garantías comprometidas y compromisos adquiridos con terceros

No existen garantías o compromisos adquiridos con terceros.

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

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez, de mercado y los riesgos de tipo de interés.

8.3.1) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

La Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, al suponer el importe de los saldos por cobrar a terceros el 1% del activo del balance de situación al cierre del ejercicio.

8.3.2) Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundamentada en el mantenimiento de suficiente efectivo o depósitos de liquidez inmediata. La empresa presenta una liquidez suficiente para liquidar sus posiciones de mercado.

La Sociedad presta atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

8.3.3) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado al que se encuentra sometido la Sociedad puede ser considerado como de nivel medio. Los activos de la Sociedad han sido adquiridos con el suficiente descuento como para asumir una desaceleración en los precios inmobiliarios sin que suponga una caída crítica en el retorno esperado.

8.3.4) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

8.4) Fondos Propios

8.4.1) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el capital social está representado por 173.385 acciones de 28,85 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Las sociedades o personas físicas con participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social al 30 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

	Nº Participaciones	% Participación
Mª del Carmen Escribano Sanchez-Beato	86.635	49,96
Juan Francisco Hernández Villa	22.053	12,72
Francisco Javier Echenique Gordillo	13.167	7,60

Según escritura de fusión realizada el 23 de julio de 2015, y conforme a las operaciones de canje establecidas para la fusión (Nota 1), se aumentó el Capital de la Sociedad en 4.228.035,00 euros, 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 euros.

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

La posterior tasación de los activos mencionados, generó 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 1 de diciembre de 2015, se aumenta el capital social en el importe de 5.769.600,00 euros con cargo a reservas, alcanzando un capital de 10.420.438,50 euros, distribuido en 173.385 acciones de 60,10 euros cada una, que están totalmente suscritas.

En ese ejercicio se efectúa una revalorización de activos inmobiliarios por importe de 7.304.078,61 euro en contradicción con lo recogido en la NRV 2.1 del PGC. Durante el primer semestre del año 2016 se procedió a regularizar este error mediante un ajuste contra el patrimonio neto al considerarse un error contable. Como consecuencia de esto el patrimonio neto quedo por debajo del 50% del capital social situándose la Sociedad en causa de disolución contemplada en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Para el restablecimiento del equilibrio patrimonial la con fecha 12 de septiembre de 2016 acordó una reducción de capital por importe de 5.418.281,25 euros mediante la disminución del valor nominal de cada una de las acciones, quedando por tanto el capital social fijado en la cifra de 5.002.159,25 euros.

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

8.4.2) Reservas

El detalle de las Reservas al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente, en euros:

	31/12/2019	31/12/2018
Reserva legal	252.497,62	175.591,37
Reservas voluntarias	660.475,64	130.996,09
Otras reservas (Reserva de fusión)	(1.372.724,53)	(1.372.724,53)
Total	(459.751,27)	(1.066.137,07)

a) Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la vigente Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

8.4.3) Limitaciones a la distribución de dividendos

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, únicamente pueden repartirse dividendos con cargo al resultado del ejercicio o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución.

NOTA 9. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en las Cuentas Anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	31/12/2019	31/12/2018
Periodo medio de pago a proveedores	30	15
Ratio de operaciones pagadas	94%	92%
Ratio de operaciones pendientes de pago	6%	8%
	Importe en euros	Importe en euros
Total pagos realizados	745.178,00	3.382.303,84
Total pagos pendientes	49.818,23	99.507,69

NOTA 10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente, en euros:

	31/12/2019		31/12/2018	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No Corriente:				
Activos por impuesto diferido	-	-	-	-
Pasivos por impuesto diferido	-	227.549,05	-	233.342,65
	-	227.549,05	-	233.342,65
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	34.540,66	287.896,73	-
Retenciones por IRPF	-	-	-	97,01
Impuesto sobre Sociedades	-	2.182,26	-	188.717,12
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	-
	-	36.722,92	287.896,73	188.814,13

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. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, los Administradores de la misma consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

Impuesto sobre beneficios

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	31/12/2019			31/12/2018		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
Resultado del ejercicio (antes de impuestos)			446.217,88			913.032,05
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>
Diferencias permanentes	-	-	-	40.320,75	-	40.320,75
Con origen en el ejercicio:						
Gastos no deducibles	-	-	-	40.320,75	-	40.320,75
Diferencias temporales	36.331,18	(13.156,78)	23.174,40	216.707,18	(13.156,78)	203.550,40
Amortización acelerada	-	(13.156,78)	(13.156,78)	-	(13.156,78)	(13.156,78)
Amortización leasing	36.331,18	-	36.331,18	36.331,18	-	36.331,18
Amortización leasing Nave Ribarroja	-	-	-	180.376,00	-	180.376,00
Compensación bases imponibles			-			-
Base imponible (resultado fiscal)			469.392,28			1.156.903,20
Base imponible al tipo general (25%)			23.174,40			779.428,59
Base imponible al tipo SOCIMIS (0%)			446.217,88			377.474,61

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades a pagar, son los siguientes, en euros:

	31/12/2019	31/12/2018
Cuota al 25 % sobre la Base imponible general	5.793,60	194.857,15
Deducciones:	-	-
Cuota líquida	5.793,60	194.857,15
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(3.611,34)	(6.140,03)
Cuota a Ingresar (o a devolver)	2.182,26	188.717,12

El movimiento de los impuestos diferidos generados y cancelados en el ejercicio 2019 se detalla a continuación, en euros:

	Saldo al 31/12/2018	Generados	Aplicados	Saldo al 31/12/2019
Impuestos diferidos pasivos				
Amortización acelerada	63.049,32	3.289,20	-	66.338,52
Amortización Nave Fuentemar 33	170.293,33	-	(9.082,80)	161.210,53
	233.342,65	3.289,20	(9.082,80)	227.549,04

El movimiento de los impuestos diferidos generados y cancelados en el ejercicio 2018 se detalla a continuación, en euros:

	Saldo al 31/12/2017	Generados	Aplicados	Saldo al 31/12/2018
Impuestos diferidos pasivos				
Amortización acelerada	59.760,13	3.289,19	-	63.049,32
Amortización Nave Fuentemar 33	179.376,13	-	(9.082,80)	170.293,33
Amortización leasing Nave Ribarroja	45.094,00	-	(45.094,00)	-
	284.230,26	3.289,19	(54.176,80)	233.342,65

El detalle del gasto por el Impuesto de Sociedades al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente, en euros:

	31/12/2019	31/12/2018
Impuesto corriente	5.793,60	194.857,15
Impuesto diferido	(5.793,60)	(50.887,61)
Total Gasto por Impuesto de Sociedades	-	(143.969,54)

Otra información fiscal

El 16 de septiembre de 2015 la Sociedad presentó la solicitud para acogerse al régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0% con carácter general 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 sede 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.

NOTA 11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Los administradores de la Sociedad consideran que no existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 a excepción de los ya indicados en las notas de la memoria del ejercicio 2019.

NOTA 12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	31/12/2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la ley 11/2009 modificada por Ley 16/2012	178.948,54
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley:	
Ejercicio 2015	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	28.933,94
Ejercicio 2016	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	67.828,71
Ejercicio 2017	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	135.943,04
Ejercicio 2018	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	535.557,44
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	70.828,36

Descripción	
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley:	
Ejercicio 2015	
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	115.735,74
Ejercicio 2016	
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	174.416,58
Ejercicio 2017	
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	349.510,86
Ejercicio 2018	
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	162.676,71
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas:	
Ejercicio 2015 - 2019	
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:	
- Ejercicio 2015	JG 10/05/2016
- Ejercicio 2016	JG 28/04/2017
- Ejercicio 2017	JG 28/06/2018
- Ejercicio 2018	JG 20/06/2019
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% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	
	Ver Nota 6

Descripción	
h) Reservas procedentes de ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que procedan dichas reservas.	No aplica

NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS

a) Otros gastos de explotación

La composición a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente, en euros:

	31/12/2019	31/12/2018
Reparaciones y conservación	8.427,67	40.762,90
Servicios profesionales independientes	132.582,91	189.334,57
Transportes	39,37	57,18
Primas de seguro	10.127,68	13.396,24
Suministros	130.604,31	120.232,76
Otros servicios	1.946,10	2.812,85
Otros tributos	55.954,77	133.256,13
	339.682,81	499.852,63

b) Resultados financieros

El detalle a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 de ingresos y gastos financieros por intereses es el siguiente, en euros:

	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos:		
Otros ingresos financieros	107,69	-
Total ingresos	107,69	-
Gastos:		
Intereses de deudas con Entidades de Crédito	(59.667,27)	(66.144,68)
Total gastos	(59.667,27)	(66.144,68)
Resultados	(59.559,58)	(66.144,68)

c) Otros resultados

El desglose al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 de los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida "Otros resultados", es el siguiente, en euros:

	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos:		
Cancelación de fianzas	-	13.000,00
Otros ingresos excepcionales	1.578,04	579,05
Gastos:		
Sanciones	-	(37.434,51)
Otros gastos excepcionales	-	(3.000,00)
Total otros resultados	1.578,04	(26.855,46)

NOTA 14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

La cada vez más relevante crisis del Coronavirus, la cual ha desencadenado la declaración del estado de alarma por parte del gobierno español el pasado 14 de marzo de 2020, ha llevado a la adopción de medidas para proteger la salud y seguridad de los ciudadanos, contener la progresión de la enfermedad y reforzar el sistema de salud pública con el fin de prevenir y contener el virus y mitigar el impacto sanitario, social y económico. En este sentido, dicha situación está teniendo en los primeros meses del ejercicio 2020 unas consecuencias impredecibles a nivel global. En opinión de los administradores de la Sociedad, éste hecho acaecido con posterioridad al cierre del ejercicio, no tiene efecto que modifique la estructura, ni los valores de las activos, pasivos, gastos e ingresos de las cuentas anuales cerrados a 31 de diciembre de 2019, ni el principio de empresa en funcionamiento.

Derivado de lo anterior, la Sociedad, dentro del sector en el que opera, ha identificado los siguientes riesgos y la posibilidad de su ocurrencia:

- Incumplimiento de obligaciones contractuales de algún arrendatario de activos inmobiliarios. A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales no se han producido incumplimientos, si bien se ha alcanzado ciertos acuerdos que implican, bien, una renegociación temporal en el pago de rentas en un periodo inferior a 10 meses, bien una minoración temporal de rentas cuyo efecto no supone mermas significativas en los ingresos presupuestados del ejercicio 2020, habiéndose evaluado éstos en un porcentaje inferior al 1,5% del total de la cifra de negocios en relación al ejercicio 2019.
- Retraso en proyectos de construcción de activos inmobiliarios para alquiler. Actualmente la Sociedad está llevando a cabo labores administrativas para la obtención de licencias de obra y posterior construcción de centro comercial y parking en las parcelas ubicadas en Cerro de las Columnas (Pozuelo de Alarcón) (Nota 6), las cuales debido a la actual situación dilatarán los plazos de obtención y ejecución del proyecto, si bien se espera que esta demora no sea significativa. A tal efecto se ha suscrito con fecha 5 de febrero de 2020 un aplazamiento de un año para el cumplimiento de las condiciones pactadas con el futuro arrendador.

NOTA 16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**16.1) Saldos entre partes vinculadas**

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se indica a continuación, en euros:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio	31/12/2019		31/12/2018	
	Entidad Dominante	Otras Partes Vinculadas	Entidad Dominante	Otras Partes Vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	-	167.850,00	-	100.000,00
Inversiones financieras a corto plazo	-	167.850,00	-	100.000,00
Otros activos financieros (Nota 8.1.1)	-	167.850,00	-	100.000,00

16.2) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones efectuadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2019 y el ejercicio 2018 se detallan a continuación, en euros:

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio	31/12/2019	31/12/2018
Recepción de servicios (1)	24.300,00	244.278,79
	24.300,00	14.500,00

- (1) Los servicios recibidos a 31 de diciembre de 2019 corresponden principalmente a servicios recibidos de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Marco, S.L. por importe de 18.000,00 euros cargados en la cuenta de resultados. Los servicios recibidos a 31 de diciembre de 2018 corresponden a servicios recibidos de Maryes, S.L. por importe de 14.500,00 euros, cargados en la cuenta de resultados, y de Conmar, S.L. por importe de 229.779,79 euros por obras realizadas en la Nave de la Calle Hierro (Ver Nota 6) activados como mayor valor del inmueble.

Adicionalmente, con fecha 8 de julio de 2019 la Sociedad formalizó un contrato de crédito con Desarrollos Inmobiliarios Marco, S.L. por importe de 500.000,00 euros con vencimiento 31 de diciembre de 2020 y un interés del 4%. La disposición y reembolso de la mencionada cantidad fue realizada 9 de julio de 2020 y 5 de diciembre de 2020 respectivamente.

16.3) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta dirección

Durante el ejercicio 2019 y el ejercicio 2018 no se ha devengado retribución alguna a los miembros del Órgano de Administración, ni existen o existían compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración.

Otra información referente al Consejo de Administración

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, artículo 229, se impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2019 los miembros de Consejo de Administración de la Sociedad, según se define en la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, han comunicado al reto de miembros del mismo, que conocen comprenden lo previsto en el artículo 227, 228.e y 229 de la mencionada ley y que, en consecuencia, de acuerdo con lo anterior que durante el ejercicio 2019 y hasta la fecha, ninguno de ellos ni sus personas vinculadas se encuentran en situación de conflicto de interés, directo o indirecto, con la Sociedad de acuerdo con los deberes de lealtad y de evitar situaciones de conflicto de intereses comprendidas en los mencionados artículos.

NOTA 17. OTRA INFORMACION

La sociedad no tiene empleados al cierre del ejercicio 2019 ni al cierre del ejercicio 2018

A continuación, se detallan los honorarios relativos a los servicios prestados durante el ejercicio 2019 y 2018 por los auditores de las Cuentas Anuales de la Sociedad, en euros:

Descripción	2019	2018
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	4.000,00	7.000,00
Honorarios cargados por revisión limitada	3.000,00	2.500,00
Total	7.000,00	9.500,00

NOTA 18. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

Debido a 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 y del Consejo Europeo de 13 de octubre de 2003.

Por ese motivo no se revela información alguna a este respecto en la memoria del ejercicio 2019.

NOTA 19. INFORMACIÓN SEGMENTADA**a) Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por mercados geográficos, se muestra a continuación:

Descripción del mercado geográfico	31/12/2019		31/12/2018	
	Euros	%	Euros	%
Nacional	1.005.388,70	100%	971.024,38	100%
Total	1.005.388,70	100%	971.024,38	100%

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por categorías y/o segmentos de actividades, se muestra a continuación:

Descripción de la actividad	31/12/2019		31/12/2018	
	Euros	%	Euros	%
Arrendamientos	929.198,61	92%	971.024,38	91%
Producción energía eléctrica	76.190,18	8%	87.839,38	9%
Total	1.005.388,79	100%	971.024,38	100%

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A. (en adelante “TARJAR” 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 y cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, incorporándose definitivamente la cotización de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursatil (“MAB”) en el año 2017, 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.

Su actividad, se centra principalmente en la adquisición, urbanización, construcción, promoción, explotación, arrendamiento y administración de inmuebles de naturaleza urbana, destinados a local de negocio y ejercicio de industria. De forma residual explota una instalación fotovoltaica ubicada en las cubiertas de las naves de sus propiedad sitas en Av. Fuentamar (Coslada)

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha continuado con la explotación en arrendamiento de sus activos inmobiliarios constituidos básicamente por naves para el ejercicio de industria y oficinas ubicados en Av. Fuentemar (Coslada) y C/ Hierro (Torrejón de Ardoz) los cuales representan el 92% del total de los ingresos del ejercicio 2019 los cuales han supuesto a su vez un incremento del 5% en la cifra de negocios por este concepto en relación al ejercicio 2018.

Por otro lado, a lo largo del ejercicio 2019, la Sociedad ha proseguido con el desarrollo de las inversiones en activos inmobiliarios adquiridas en el ejercicio 2018, las cuales consistieron en la adquisición de tres parcelas ubicadas en el Cerro de las Columnas (Pozuelo de Alarcón), en la Calle Felipe Diaz (Madrid) y en la Calle Jesús del Gran Poder (Madrid). En relación a estas tres inversiones las actuaciones realizadas, tal como se describe a continuación, han consistido en:

- Respecto a la parcela ubicada en el Cerro de las Columnas (Pozuelo de Alarcón) la Sociedad ha centrado sus esfuerzos en el desarrollo de las gestiones administrativas tendentes a la obtención de licencia de construcción para la edificación de un complejo comercial para su posterior arrendamiento con la finalidad de integrar este activo dentro de su cartera inmobiliaria de explotación por dicha vía, encontrándose actualmente la obtención de la licencia en su última fase.

- En relación a la parcela ubicada en la Calle Felipe Díaz (Madrid), a lo largo del ejercicio 2019, la Sociedad ha procedido a gestionar la licitación y posterior contratación para la ejecución de proyecto de construcción de edificio de viviendas para su posterior arrendamiento, encontrándose el desarrollo de la promoción en su fase inicial.

Referente a la parcela ubicada en Calle Jesús del Gran Poder (Madrid) la Sociedad ha desarrollado labores administrativas encaminadas a la actualización de las licencias administrativas que afectaban previamente al citado activo, así como a la realización de proyecto de ejecución de viviendas para su arrendamiento, encontrándose actualmente pendiente de obtención de licencia definitiva.

Por otra parte, y con independencia del desarrollo y explotación de sus activos inmobiliarios, la Sociedad mantiene una posición activa en el mercado inmobiliario, estudiando la adquisición de otros activos inmobiliarios, 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 2019 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; 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.

3. EVOLUCIÓN DE LA ACCION Y ACCIONE PROPIAS.

La Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursatil (“MAB”) a comienzos del ejercicio 2017. La cotización de sus títulos a oscilado desde entonces entre un valor máximo de 52,11 euros por acción al cierre del ejercicio 2017 y un valor de 50,00 euros por acción al cierre del ejercicio 2019.

A lo largo del ejercicio 2019 la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias.

4. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en las Cuentas Anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	31/12/2019	31/12/2018
Periodo medio de pago a proveedores	30	15
Ratio de operaciones pagadas	94%	92%
Ratio de operaciones pendientes de pago	6%	8%
	Importe en euros	Importe en euros
Total pagos realizados	745.178,00	3.382.303,84
Total pagos pendientes	49.818,23	99.507,69

Se entenderá por “periodo medio de pago a proveedores” como el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

Se entenderá por “proveedores” aquellos acreedores comerciales incluidos en el pasivo corriente del balance por deudas con suministradores de bienes o servicios

Para el cálculo del periodo de medio de pago se han tenido en cuenta las consideraciones establecidas en el artículo 5 de la mencionada Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016.

5. GESTION DEL RIESGO.

El programa de gestión de riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre del mercado operativo y financiero y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la actividad ordinaria de la Sociedad y la rentabilidad financiera.

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.

Riesgo de actividades Operativas

Los cobros de las rentas se realizan por anticipado con periodicidad mensual, según contrato. Asimismo, la Sociedad, con el fin de minorar la incertidumbre intenta contratar con aquellos terceros cuya solvencia financiera esté mas acreditada y establece en sus contratos cláusulas que minimicen los riesgos de negocio. A 31 de diciembre de 2019 no existen retrasos en los cobros de las rentas ni saldos de clientes deteriorados en el balance de la sociedad.

Riesgo 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 a los préstamos recibidos a tipo variable.

Riesgo de Liquidez

Los pasivos corrientes de la sociedad a 31 de diciembre de 2019 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

6. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACION Y DESARROLLO.

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2019.

7. POLITICA DE DIVIDENDOS.

La Sociedad tiene intención de mantener una política de dividendos que tenga en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y que refleje la previsión de la Sociedad de obtención de beneficios recurrentes. La Sociedad no pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas. Los dividendos repartidos con cargo al resultado del ejercicio 2018 ascendieron a 162.676,71 euros y la distribución del resultado del ejercicio 2019 contempla un reparto de dividendos de 321.276,87 euros. No se han distribuido dividendos a cargo a reservas.

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a los accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles; siempre que los beneficios restantes deben ser reinvertidos en otros activos inmobiliarios dentro de un periodo máximo de tres años desde la fecha de la transmisión o, sino, el 100% de los beneficios deben ser distribuidos como dividendos una vez transcurrido dicho periodo;

- (ii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos.

8. CONSIDERACIONES POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO.

La cada vez más relevante crisis del Coronavirus, la cual ha desencadenado la declaración del estado de alarma por parte del gobierno español el pasado 14 de marzo de 2020, ha llevado a la adopción de medidas para proteger la salud y seguridad de los ciudadanos, contener la progresión de la enfermedad y reforzar el sistema de salud pública con el fin de prevenir y contener el virus y mitigar el impacto sanitario, social y económico. En este sentido, dicha situación está teniendo en los primeros meses del ejercicio 2020 unas consecuencias impredecibles a nivel global. En opinión de los administradores de la Sociedad, éste hecho acaecido con posterioridad al cierre del ejercicio, no tiene efecto que modifique la estructura, ni los valores de las activos, pasivos, gastos e ingresos de las cuentas anuales cerrados a 31 de diciembre de 2019, ni el principio de empresa en funcionamiento.

Derivado de lo anterior, la Sociedad, dentro del sector en el que opera, ha identificado los siguientes riesgos y la posibilidad de su ocurrencia:

- Incumplimiento de obligaciones contractuales de algún arrendatario de activos inmobiliarios.

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales no se han producido incumplimientos, si bien se ha alcanzado ciertos acuerdos que implican, bien, una renegociación temporal en el pago de rentas, bien una minoración temporal de rentas cuyo efecto no supone mermas significativas en los ingresos presupuestados del ejercicio 2020, habiéndose evaluado éstos en un porcentaje inferior al 1,5% del total de la cifra de negocios.

- Retraso en proyectos de construcción de activos inmobiliarios para alquiler.

Actualmente la Sociedad está llevando a cabo labores administrativas para la obtención de licencias de obra y posterior construcción de centro comercial y parking en las parcelas ubicadas en Cerro de las Columnas (Pozuelo de Alarcón), las cuales debido a la actual situación dilatarán los plazos de obtención y ejecución del proyecto, si bien se espera que esta demora no sea significativa. A tal efecto se ha suscrito con fecha 5 de febrero de 2020 un aplazamiento de un año para el cumplimiento de las condiciones pactadas con el futuro arrendador.

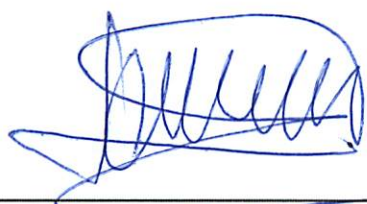
En base a las circunstancias descritas no se observan implicaciones significativas que impliquen modificaciones en la estructura, ni los valores de las activos, pasivos, gastos e ingresos de las cuentas anuales cerrados a 31 de diciembre de 2019, ni el principio de empresa en funcionamiento.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **Tarjar Xairo SOCIMI, S.A.** formula las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 54.

Madrid, 29 de mayo de 2020

El Consejo de Administración



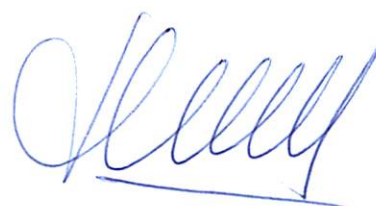
D. Santiago Marco Escribano
Presidente



D. Juan Francisco Hernández Villa
Consejero



D. Alfredo de la Torre Prados
Consejero



D. Francisco Javier Echenique Gordillo
Consejero



D. Cesar Marco Escribano
Consejero

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 Escribano – Presidente.
- D. Juan Hernández Villa – Vocal.
- D. Alfredo de la Torre Prados– Vocal.
- D. Francisco Javier Echenique Gordillo – Vocal.
- D. César Marco Escribano – 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, “MOORE Stephen's ibérica de Auditoría SLP”.

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 la sociedad 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.