

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO  
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI)  
DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

**Tarjar Xairo SOCIMI, S.A.**

**FEBRERO DE 2017**

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Tarjar Xairo SOCIMI, S.A. (en adelante “**Tarjar**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**SOCIMI**) (en adelante la “**Circular del MAB 14/2016**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 14/2016 y en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante la “**Circular del MAB 16/2016**”).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en el artículo quinto, de la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil,

## DECLARA

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Tarjar cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 14/2016.

**Tercero.** Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

## ÍNDICE

<b>0.</b>	<b>RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO .....</b>	<b>7</b>
1.1.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsable de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	7
1.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad .....	7
1.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social) .....	8
1.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	9
1.4.1.	Nombre legal y comercial .....	9
1.4.2.	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad .....	9
1.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI .....	13
1.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados .....	14
1.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión .....	14
1.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario .....	18
1.6.3.	Información fiscal.....	18
1.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	21
1.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.....	22
1.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor .....	30
1.8.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	30
1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...) .....	31

1.10.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y en el ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo .....	32
1.10.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio en curso .....	32
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo .....	32
1.11.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor .	32
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor .....	33
1.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.....	33
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros .....	35
1.14.1.	Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica...	36
1.14.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones .....	37
1.14.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra .....	37
1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor .....	38
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.....	38
1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos .....	40
1.15.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control .....	42
1.16.	Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica .....	42

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.....	42
1.18. Información relativa a operaciones vinculadas.....	43
1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo.....	43
1.19. Información financiera.....	46
1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas .....	46
1.19.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	61
1.19.3. Descripción de la política de dividendos .....	61
1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.....	62
1.20. Declaración sobre el capital circulante .....	62
1.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía .....	62
1.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta .....	63
1.23. Factores de riesgo .....	63
1.23.1. Riesgos financieros .....	63
1.23.2. Riesgos operativos y de valoración.....	64
1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario .....	66
1.23.4. Riesgos ligados a las acciones .....	67

1.23.5.	Riesgos fiscales.....	67
1.23.6.	Otros Riesgos.....	68
<b>2.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.....</b>	<b>70</b>
2.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	70
2.2.	Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	70
2.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	71
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	73
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	74
2.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.....	74
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad....	74
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	77
2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	80
<b>3.</b>	<b>OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>83</b>
<b>4.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....</b>	<b>84</b>
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.....	84
4.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	84
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI.....	85

<b>ANEXO I</b>	<b>Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI</b> .....	<b>86</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2015 de Tarjar Xairo SOCIMI, S.A.</b> .....	<b>87</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2014 de Uniseis, S.L. y Tarjar Xairo, S.L.</b> .....	<b>88</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>Estados Financieros Anuales individuales no auditado para el ejercicio 2013 de Uniseis, S.L. y Tarjar Xairo, S.L.</b> .....	<b>89</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>Estados financieros intermedios con revisión limitada de Tarjar Xairo SOCIMI, S.A. para el ejercicio 30 de junio de 2016.</b> .....	<b>90</b>
<b>ANEXO VI</b>	<b>Informe de valoración de los fondos propios de la Sociedad</b> .....	<b>91</b>
<b>ANEXO VII</b>	<b>Resumen del informe de valoración de los activos inmobiliarios</b> .....	<b>92</b>

## 0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**SOCIMI**”) cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado al Instituto de Análisis Inmobiliario, S.L. (en adelante “**Instituto de Análisis**”) una valoración de mercado de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2016. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 5 de octubre de 2016, se adjunta como Anexo VI a este Documento Informativo de Incorporación. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

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

Para la emisión de esta valoración, el Instituto de Análisis se ha basado en la información proporcionada por la Sociedad. Entre esta información destaca:

- Cuentas Anuales auditadas de la Sociedad, finalizado el 31 de diciembre de 2015.
- Estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016, sometidos a revisión limitada.
- Valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizada por Euroval a fecha de 29 de marzo 2016 (inmueble localizado en Avenida Fuentemar 31), 1 de abril de 2016 (inmueble localizado en El Oliveral de Ribarroja), 18 de abril de 2016 (inmueble localizado en calle Hierro 75) y de 30 de junio de 2016 (inmueble localizado en Avenida Fuentemar 33), cuyo resumen se adjunta como Anexo VII al presente Documento Informativo. Las tres primeras valoraciones mencionadas anteriormente, han sido ratificadas por Euroval a 30 de junio de 2016. El activo de la Sociedad está principalmente compuesto por activos inmobiliarios contabilizados como inversiones inmobiliarias y un inmovilizado correspondiente a una instalación fotovoltaica. Euroval ha valorado cada activo individualmente mediante la aplicación de un método de capitalización de rentas, con una tasa de capitalización individual para cada activo.

La base de la valoración de los activos inmobiliarios se ha realizado de acuerdo a las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Contenida en el llamado “Red Book” edición de Enero de 2014. Consecuentemente se ha estimado el importe por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

El método de valoración empleado por Euroval ha sido el de capitalización de rentas con las siguientes especificaciones:

- Para los inmuebles arrendados se han utilizado las rentas del contrato y para los inmuebles no arrendados se han utilizado las rentas de mercado.
- El horizonte temporal aproximado es de 10 años desde la fecha de valoración.
- El valor de reversión de los inmuebles será el del final del horizonte temporal.
- La tasa de actualización será la de mercado teniendo en cuenta las características del inmueble, inversión, liquidez y operaciones similares a la propuesta.
- Se dotarán unas cantidades a deducir de los ingresos totales en concepto de mantenimiento, gastos generales y resto de costes para obtener los resultados netos de cada inmueble.

La cartera de Tarjar Xairo está compuesta por 4 propiedades a fecha del presente Documento. Euroval ha llevado a cabo la valoración de la misma distinguiendo los inmuebles en función de su tipología. De esta forma la cartera está compuesta por 4 edificios industriales (3 en Madrid y 1 en Valencia).

Euroval en la valoración ha destacado los siguientes supuestos:

- No se ha tenido en cuenta incremento o disminución del valor del terreno. Dicho valor vinculado al IPC, puede subir o bajar con este índice haciendo constar que tales incrementos o disminuciones pueden llegar a no materializarse.
- El valor del inmueble se calcula en base a los alquileres actuales y futuros, por lo que se toma como supuesto especial los futuros incrementos de valor, (acoplados al IPC general), haciendo constar que tales incrementos pueden sufrir alteraciones.

Resumen de las principales hipótesis contempladas por Euroval en la valoración de los activos:

Propiedades	Localización	Initial Yield	Exit Yield	Tasa de descuento real (*)	CAPEX Reformas (€)
Av. Fuentemar, 31	Madrid	6,33%	6,33%	5,71%	0
Av. Fuentemar, 33	Madrid	6,13%	9,03%	5,71%	0
Calle Hierro, 75	Madrid	6,88%	6,83%	6,20%	0
El Oliveral	Valencia	6,88%	7,52%	6,21%	0

(\*) *Calculada a partir de la resta de la tasa de descuento nominal y el IPC de cada inmueble.*

*Euroval ha estimado la tasa de descuento nominal en base a todos los riesgos que se pueden dar en el mercado y en el activo en particular, como pudiera ser su localización, la solvencia del inquilino, el estado de conservación del activo, la superficie del mismo y su nivel de arrendamiento con respecto a la renta de mercado. Para la obtención de la renta*

media estimada de mercado, Euroval ha recurrido al estudio de rentas de propiedades comparables al inmueble objeto de valoración, atendiendo a criterios tales como la proximidad geográfica, las características internas del inmueble (instalaciones básicas, nivel de conservación, calidades constructivas,...) y las externas (exterior, metros de fachada y, conservación, zonas verdes,...). En el caso de los inmuebles objeto de valoración, tal y como se desprende de los datos oficiales publicados, Euroval estima que el incremento de la actividad compradora ha permitido la compresión de las rentabilidades prime desde el año 2012, en las grandes capitales como Madrid y Barcelona, Valencia y sus zonas de influencia.

Resumen del valor de mercado a 30 de junio 2016 por activo obtenido por Euroval:

Propiedades	Sba (m <sup>2</sup> )	Valor de mercado (€)	Valor de mercado (€/m <sup>2</sup> )
Av. Fuentemar, 31	8.343	7.980.000	956,5
Av. Fuentemar, 33	3.685	1.760.000	477,6
Calle Hierro, 75	5.612	1.661.300	296,0
El Oliveral	5.304	1.576.453	297,2
	<b>22.944</b>	<b>12.977.753</b>	<b>565,6</b>

A partir del informe de Euroval, el procedimiento llevado a cabo por el Instituto de Análisis para valorar Tarjar Xairo ha sido el siguiente:

- Con la metodología explicada en el punto anterior, Instituto de Análisis procede a ajustar los valores del activo a su valor de mercado, para obtener el valor del activo ajustado.
- El activo de la Sociedad está compuesto por activos inmobiliarios y una explotación de energía fotovoltaica. Una parte de estos están contabilizados como inmovilizado material y la otra como existencias.
- El Valor Contable Ajustado (Valor de Mercado) del Inmovilizado Material y de las Inversiones Inmobiliarias asciende a 12.977.753 euros. Una vez valorados los activos fijos, el resto de activos en propiedad de la Sociedad se considera que el valor contable es el valor de mercado de las mismas, para la aplicación de la metodología del Triple NAV. El valor del resto de los activos (inversiones financiera a largo plazo, deudores comerciales y cuentas a cobrar y efectivo y otro activos equivalentes) asciende a 608.569 euros, por lo tanto, a modo resumen el total del Activo de la Sociedad asciende a 13.586.322 euros.
- El valor contable del pasivo exigible de la Sociedad, a 30 de junio de 2016 asciende a un importe de 2.940.694 euros. Adicionalmente, se han considerado pasivos por impuestos diferidos por un importe de 1.423.967 euros. Consecuentemente el valor razonable del total del pasivo exigible, a 30 de junio de 2016 asciende a 4.364.661 euros.

Para el cálculo de la valoración de la Sociedad, se ha considerado los gastos asociados a la estructura en los que Tarjar tiene que incurrir para gestionar la cartera de activos y que no han sido incluidos en las valoraciones RICS de los activos. Dichos costes fueron estimados a partir de la información facilitada por la cuenta de resultados a 30 de junio de 2016 y se han proyectado durante un periodo de 5 años sin considerar crecimiento considerando que permanecerán estables. Al final del periodo se consideró un valor residual dado que, en base al principio de empresa en funcionamiento, se asumió como hipótesis que la empresa incurrirá en esos costes a perpetuidad. Para el cálculo de estos costes de estructura, se ha estimado una Tasa de Descuento de 6,76% y una Tasa de Crecimiento Residual de 0,70%. El total valor actual de los costes de estructura asciende a un importe de 360.867 euros.

El valor de mercado de las acciones de la Sociedad, según el informe de valoración realizado por el Instituto de Análisis aplicado a la metodología del Triple NAV a 30 de junio de 2016 ascendía a 8.860.794 euros, determinando de la siguiente manera:

<b>Valoración a 30 de junio de 2016</b>	<b>Importe (€)</b>
+ Activo total	13.586.322
- Pasivo exigible	4.364.661
- Coste de estructura	360.867
<b>Valor fondos propios</b>	<b>8.860.794</b>

Resaltar que con posterioridad a dicha fecha, el 29 de diciembre de 2016, Maryes, S.L. accionista de la Sociedad realizó una aportación de socios (dineraria) por un importe total de 350.000 euros (ver apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo).

Consecuentemente, tras considerar como mayor patrimonio neto la mencionada aportación, el valor de mercado de las acciones de ascendería a 9.210.794 euros.

### **Fijación del Precio de incorporación al MAB**

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por el Instituto de Análisis de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2016 (valora los fondos propios de la Sociedad en 8.860.794 euros) y los hechos posteriores al mismo (incremento de los fondos propios en 350.000 euros), el Consejo de Administración celebrado el 27 de enero de 2017 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 53,12 euros, lo que supone un valor de los fondos propios de la Compañía de 9.210.211,20 euros.

### **Principales riesgos de inversión**

La inversión en Tarjar Xairo entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, los cuales podrían afectar

de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

#### *Nivel de endeudamiento*

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene un préstamo hipotecario contratado con la Caixa el 11 de abril de 2016 por importe de 2 millones de euros con vencimiento el 1 de mayo de 2028 mediante el pago de 132 cuotas mensuales. Dicho préstamo tiene carencia hasta el 30 de marzo de 2017 y un tipo de interés fijo anual hasta la fecha del 1,35%. Posteriormente, el tipo de interés es variable y oscilará entre el 2,25% y el 5,35%. La garantía de este préstamo es la nave de Fuentemar 31.

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

#### *Potenciales conflictos de interés derivados de la existencia de accionistas significativos*

La Sociedad está controlada por 3 accionistas (uno de ellos posee directa e indirectamente un 53,64% y los otros dos un total del 20,33%) por lo que sus intereses pueden ser distintos de los del resto de los accionistas de la Sociedad que ostenten una participación accionarial minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de accionistas de la Sociedad así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

#### *Posible limitación para distribuir dividendos*

Tal y como se resalta en el apartado 1.13 del presente Documento Informativo, los estados financieros individuales a 31 de diciembre de 2016, previos al trabajo del auditor, muestran un patrimonio neto que asciende a 5.259.483 euros. El artículo 273.2 de la Ley de Sociedades de Capital indica que sólo podrán repartirse dividendos con cargo a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulte inferior al capital social (en el caso de la Sociedad asciende a 5.002.157,25 euros).

Consecuentemente, en caso de que derivado de los trabajos de auditoría referentes al ejercicio 2016 o a futuro el patrimonio neto fuera inferior al importe del capital social, la Sociedad no podrá repartir dividendos.

#### *Posible conflicto de interés por Administradores que se dedican a actividades análogas*

Los accionistas principales y a la vez administradores de la Sociedad ejercen un cargo en otras sociedades con similar actividad que el objetivo de Tarjar. Esta situación podría generar un potencial conflicto de interés, entre los intereses de los administradores mencionados y el interés de la Sociedad.

### *Dependencia de Arquibuba, S.L. como gestor de los arrendamientos de la Sociedad*

Arquibuba, S.L., sociedad cuyo accionista mayoritario es D. Juan Hernandez Villa con un 51% (a su vez accionista de la Sociedad) se encarga, principalmente, de la gestión derivada de los arrendamientos de la Sociedad. A pesar de que la mencionada prestación de servicios está supervisada por el Consejo de Administración de la Sociedad, llegado el caso, dicha gestión externalizada podría influir negativamente en la marcha de la Sociedad.

### *Concentración geográfica de producto y mercado*

Los edificios que Tarjar posee en la Comunidad de Madrid representan el 76% del valor de mercado de la cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

### *Cada inmueble está arrendado a un solo cliente*

Si los inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

### *Riesgos asociados a la valoración*

A la hora de valorar los activos inmobiliarios, Euroval ha asumido hipótesis (ver apartados 0 y 1.6.5. del presente Documento Informativo), entre otras, relativas al grado de ocupación de los activos, la futura actualización de las rentas, la rentabilidad de salida estimada o la tasa de descuento empleada, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que dichos elementos subjetivos empleados evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Sociedad sería menor, y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO**

### **1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsable de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante**

D. Santiago Marco Narro, como Presidente del Consejo de Administración de Tarjar, en ejercicio de la delegación expresa conferida por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 27 de enero de 2017, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular del MAB 14/2016.

D. Santiago Marco Narro, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

### **1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad**

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad (denominada en el ejercicio 2014 Uniseis, S.L.,) correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014 y 2015, así como los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016 elaborados de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, y han sido auditadas y revisadas por Fuentenebro Auditores, S.L.P., (en adelante “**Fuentenebro**”) domiciliada en la calle Princesa, 31, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 24992, Folio 177, Hoja M-450030 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S 1865.

Fuentenebro fue nombrado por primera vez auditor de cuentas de la Sociedad en relación con la auditoría del ejercicio 2014 por medio de decisión de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad de fecha 22 de diciembre de 2014 para los estados financieros individuales del ejercicio 2014 de la sociedad Uniseis, S.L. Adicionalmente fue nombrado auditor para los estados financieros individuales de los ejercicios 2015, 2016 y 2017 de la sociedad Tarjar, por decisión de la Junta General Extraordinaria Universal de la Sociedad de fecha 15 de septiembre de 2015.

No obstante, con motivo a la incorporación a negociación de la Sociedad en el MAB, la Junta General Universal y Extraordinaria de la Sociedad celebrada el 28 de noviembre de 2016, nombró como nuevo auditor para los ejercicios sociales 2016, 2017 y 2018 a la entidad Horwath Auditores España, S.L.P., domiciliada en la calle Paseo de la Habana, 130, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 19695, Folio 59, Hoja M-346497 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S 1620.

### 1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social)

Tarjar Xairo SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, Avenida Menéndez Pelayo, 67-oficina 14, 2º planta y con N.I.F. A-29430444.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación social inicial de Uniseis, S.A. en 1990, mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid don Francisco Pastor Moreno, el día 26 de marzo de 1990, bajo el número 593 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro mercantil de Málaga con fecha 13 de junio de 1990, en el Tomo 1.082 general, Folio 1, Hoja número MA-525 e inscripción 1ª.

El 1 de octubre de 1998, la Sociedad Uniseis, S.A. decidió en la Junta General Extraordinaria y Universal la transformación de la sociedad en Sociedad de Responsabilidad Limitada, acuerdo elevado a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Alfonso Gonzalez Delso, el día 2 de marzo de 1999, número 933 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 22 de marzo de 1999, Tomo 1649 general, Folio 143, Hoja M-30071 e inscripción 6ª.

El 30 de junio de 2015, en Junta General Universal de Socios se adoptaron los acuerdos para la fusión por absorción inversa de la sociedad Uniseis, S.L. (sociedad absorbente) con Tarjar Xairo, S.L. (sociedad absorbida), y se adoptó el cambio de la denominación social de la Sociedad a Tarjar Xairo, S.L., en virtud de escritura pública otorgada ante notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias, el día 23 de julio de 2015 bajo el número 4.886 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro mercantil de Madrid con fecha 19 de octubre de 2015, al Tomo 1.649, Folio 147, Sección 8, Hoja M-30.071 e inscripción 10.

El objeto social de Tarjar se especifica en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

#### *ARTÍCULO 2.- Objeto social*

*La Sociedad tendrá por objeto:*

- (a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento;*
- (b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en*

*el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

- (c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, tal y como sea modificada en cada momento, la “Ley 11/2009”).*

*Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.*

- (d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.”*

*Adicionalmente la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) y d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

#### **1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes**

##### **1.4.1. Nombre legal y comercial**

La denominación social actual de la compañía es Tarjar Xairo SOCIMI, S.A. no teniendo nombre comercial.

##### **1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad**

El 26 de marzo de 1990 se constituyó la Sociedad bajo la denominación Uniseis, S.A. (sociedad absorbente) en virtud de escritura pública otorgada por el Notario de Madrid D. Francisco Pastor Moreno, el día 26 de marzo de 1990 bajo el número 593 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga con fecha 13 de junio de 1990, en el Tomo 1.082, Folio 1, Hoja MA-525 e inscripción 1ª.

El 1 de octubre de 1998, la Sociedad Uniseis, S.A. decidió en la Junta General Extraordinaria y Universal su transformación en una sociedad de responsabilidad limitada, mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Alfonso González Delso, el día 2 de marzo de 1999, número 933 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 22 de marzo de 1999, en el Tomo 1.649 general, Folio 143, Hoja M-30071 e inscripción 6ª.

La Sociedad actual es el resultado de la fusión por absorción llevada a cabo el día 30 de junio de 2015 de la sociedad Tarjar Xairo, S.L., por parte de la compañía Uniseis, S.L. El acuerdo de fusión se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada el día 23 de julio de 2015, por el Notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias, bajo el número 4.886 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro mercantil de Madrid con fecha 19 de octubre de 2015, en el Tomo 1.649, Folio 147, Sección 8, Hoja M-30071 e inscripción 10ª.

Tarjar Xairo, S.L. (sociedad absorbida), domiciliada en Madrid en la calle Machío 50, fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, el 1 de agosto de 1997, número 2.980 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de octubre de 1997, en el Tomo 12.442 general, Folio 168, Hoja M-198056 e inscripción 1ª.

Por un lado, la Sociedad (en aquel momento denominada Uniseis, S.L., sociedad absorbente), era propietaria de una nave industrial ubicada en Valencia (ver descripción en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo), cuyo capital social ascendía a 422.803,50 euros representado y dividido en 7.035 participaciones nominativas de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas.

Por otro lado, Tarjar Xairo, S.L., sociedad absorbida, era propietaria de dos naves industriales ubicadas en Madrid (descripción ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo), cuyo capital social era de 3.000 euros representado y dividido en 20.000 participaciones nominativas de 0,15 euros de valor nominal cada una de ellas.

La fusión tenía como objetivo la integración de tales sociedades en una sola, cuya dimensión y estructura operativa permitiera 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 de la sociedad absorbida a la sociedad absorbente (Uniseis, S.L.), que adquirió por sucesión universal todos los bienes, derechos y obligaciones de la sociedad absorbida.

Como consecuencia de la fusión se produjeron las siguientes operaciones relevantes:

- ✓ Se acordó cambiar la denominación social de la Sociedad a Tarjar Xairo, S.L.
- ✓ Conforme a las operaciones de canje establecidas para la fusión, se aumentó el capital social de la sociedad resultante por importe 4.228.035 euros emitiendo 70.350

participaciones nuevas e iguales, con un valor nominal de 60,10 euros cada participación, con una prima de emisión de 5.771.965 euros.

El tipo de canje de las participaciones fue calculado sobre la base del valor real del patrimonio de las sociedades intervinientes en la fusión, según resultó de los balances de fusión de fecha 31 de diciembre de 2014 y la valoración real y actualizada de los activos inmobiliarios de cada una de las sociedades que participan en la fusión realizadas por su órgano de administración. Partiendo de los señalados valores, la relación de canje fue calculado de la siguiente forma:

- La sociedad Tarjar Xairo se valoró en su conjunto en un valor de 10 millones de euros, y la sociedad Uniseis se valoró en su conjunto en un valor de 1 millón de euros. Estos valores fueron acordados en las negociaciones previas por todos los socios de las sociedades participantes en la fusión.
- De acuerdo a las valoraciones antes referidas, resultó una proporción de cada una de las sociedades de 1 a 10, es decir, que por cada participación de Uniseis se tuvieron que emitir 10 nuevas, aumentando el capital de ésta en 70.350 participaciones sociales y generándose una prima de emisión por importe de 5.771.965 euros, cuya capitalización se realizó posteriormente, una vez ejecutada la fusión.
- A continuación se detalla los titulares de participaciones de la sociedad absorbida que recibieron el número de participaciones que les correspondían conforme a la ejecución del valor de canje antes referido:
  1. D. Santiago Marco Narro, se le adjudicaron 38.692 participaciones sociales.
  2. D. Juan Francisco Hernandez Villa, se le adjudicaron 9.849 participaciones sociales.
  3. D. Francisco Javier Echenique Gordillo, se le adjudicaron 5.276 participaciones sociales.
  4. D. Miguel Gil Sainz, se le adjudicaron 3.518 participaciones sociales.
  5. D. Alfredo de la Torre, se le adjudicaron 3.166 participaciones sociales.
  6. Dña. Laura Gutiérrez Gómez, se le adjudicaron 3.166 participaciones sociales.
  7. D. Santiago Marco Escribano, se le adjudicaron 2.814 participaciones sociales.
  8. La sociedad Maryes, S.L. (cuyo accionista principal es Santiago Marco Narro), se le adjudicaron 2.814 participaciones sociales.
  9. Dña. María Carolina Echenique, se le adjudicaron 1.055 participaciones sociales.

Después de dicha ampliación, se alcanzó un capital social de 4.650.838,50 euros, representado por 77.385 participaciones sociales de 60,10 euros de valor nominal cada una.

El 30 de junio de 2015 la Junta General Universal y Extraordinaria de la Sociedad acordó el nombramiento de los miembros del actual Consejo de Administración (ver apartado 1.15 del presente Documento Informativo), integrado por los los accionistas D. Santiago Marco Narro, D. Juan Hernández Villa, D. Alfredo de la Torre y D. Francisco Echenique.

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

Adicionalmente, con fecha 20 de octubre de 2015 la General Universal y Extraordinaria de Socios acordó aumentar el capital social por importe nominal de 5.769.600 euros con cargo a las reservas de la Sociedad mediante la creación de 96.000 nuevas participaciones sociales, alcanzándose un capital social de 10.420.438,50 euros, representado por 173.385 participaciones de 60,10 euros de valor nominal. El acuerdo social fue elevado a público mediante escritura otorgada el día 1 de diciembre de 2015, por el Notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias, bajo el número 7.371 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro mercantil de Madrid con fecha 15 de enero de 2016, en el Tomo 33.912, Folio 203, Sección 8, Hoja M-30071 e inscripción 13ª. Dicha ampliación de capital fue suscrita por los 9 socios de la sociedad absorbida anteriormente mencionados así como por los 13 socios de la sociedad absorbente.

El 30 de noviembre de 2015, se acordó por unanimidad en la Junta General Universal y Extraordinaria de Socios entre otras cuestiones: (i) transformación de la Sociedad en sociedad anónima, Sociedad Anónima de Cotizada de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), (ii) cambio de su denominación social de “Tarjar Xairo, S.L.” a “Tarjar Xairo SOCIMI, S.A.”, (iii) aprobación del balance de transformación de la sociedad cerrado el día 30 de septiembre de 2015 y auditado, (iv) aprobación de los Estatutos Sociales y (v) creación de página web de la Compañía y contratación del dominio “Tarjar Xairo.com”. Los anteriores acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública otorgado por el Notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias el día 23 de diciembre de 2015, bajo el número 7.800 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 10 de febrero de 2016, en la Hoja M-30071, en el Tomo 33.912, Folio 204, Sección 8 e Inscripción 14ª.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha gestionado los activos en cartera así como analizado oportunidades de inversión existentes. Con fecha 11 de abril de 2016, la Sociedad adquirió una nave industrial localizado en Torrejón de Ardoz (Madrid) calle Hierro 75, por importe de 1.350.000 euros (ver descripción en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo) a Gestión de Alquileres Marco, S.L (cuyo principal socio es D. Santiago Marco Narro, a su vez principal accionista de la Sociedad, ver apartados 1.17 y 1.18 del presente Documento Informativo).

El 11 de abril de 2016 la Sociedad contrató un préstamo hipotecario por importe de 2 millones de euros con La Caixa para la adquisición de la nave de la calle Hierro, 75 y cancelar la deuda financiera existente con el Banco Santander. Este préstamo tiene carencia hasta el 30 de marzo de 2017. El tipo de interés nominal anual es del 1,35% hasta el 30 de marzo de 2017 y

posteriormente oscila entre el 2,25% y el 5,35%. Tiene vencimiento el 1 de mayo de 2028 mediante el pago de 132 cuotas mensuales sucesivas. La garantía de este préstamo es la nave de Avenida de Fuentemar, 31.

Con fecha 12 de septiembre de 2016 la Junta Extraordinaria Universal de Socios acordó por unanimidad la reducción del capital social de la Sociedad en la cifra de 5.418.281 euros, mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad, que ha pasado a ser 28,85 euros por acción. La reducción de capital tuvo como finalidad el incremento de la reserva voluntaria por importe de 5.418.281 euros y, su aplicación a compensar la partida contable de los fondos propios de la Sociedad denominada reserva de fusión. El acuerdo social fue elevado a público en virtud de la escritura otorgada por el Notario de Madrid D. José Ortiz Rodríguez el día 21 de octubre de 2016, bajo el número 8.139 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 14 de diciembre de 2016, en la Hoja M-30071, en el Tomo 33.912, Folio 209, Sección 8 e Inscripción 16ª.

Como resultado de la reducción de capital, a fecha del presente Documento Informativo la Sociedad presenta un capital social de 5.002.157 euros, compuesto por 173.385 acciones con un valor nominal de 28,85 euros.

Para revertir esta situación, el 29 de diciembre de 2016 la Sociedad aprobó la aportación dineraria extraordinaria del accionista Maryes, S.L. por un importe de 350.000 euros. Consecuentemente, tras la mencionada aportación el patrimonio neto de la compañía a 31 de diciembre de 2016, previo a los trabajos de auditoría, es superior al capital social (ver apartado 1.13 del presente Documento Informativo).

#### **1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI**

Las principales razones que han llevado a Tarjar a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI que establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Diversificar las fuentes de financiación, facilitando a la Sociedad la captación de recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.

- (iv) Aumentar la notoriedad de la Sociedad, diferenciando y mejorando el posicionamiento de su imagen y transparencia frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.).
- (v) Ampliar el número de accionistas de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio.

**1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados**

**1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión**

La Sociedad es propietaria de una cartera de inmuebles compuesta por cuatro edificios, dos de ellos en el polígono industrial de Coslada (Madrid), una nave industrial en Torrejón de Ardoz (Madrid) y una nave industrial en Ribarroja del Turia (Valencia). Dichas propiedades suman una superficie bruta alquilable de 22.944 m<sup>2</sup>.

*A. Madrid*

(i) Edificio industrial en Avenida Fuentemar, 31 (Madrid)



El edificio fue construido en el año 1999 y ha sufrido varias transformaciones en 2009 fue remodelado actualizándolo a plena satisfacción por el arrendatario, con una inversión inicial de 3,8 millones de euros y sucesivas remodelaciones (última en 2014 para las oficinas de la planta 1ª y 2ª), hasta alcanzar los 6 millones de euros en total, todos estos costes fueron abonados por el arrendatario. A fecha del presente Documento Informativo, y tras el incendio que afectó a una mínima parte del edificio en 2014 el inmueble se encuentra en perfecto estado de uso.

Tiene una superficie bruta alquilable de 8.343 m<sup>2</sup> con fachada a la Avenida Fuentemar nº 31 y la calle La Mancha. El edificio cuenta con cuatro plantas que presentan la siguiente distribución:

- Planta sótano, ocupa una superficie total de 1.302 m<sup>2</sup>, distribuidos en un aparcamiento de 30 plazas de garaje y una zona para archivos.
- Planta baja, ocupa una superficie total de 4.544, m<sup>2</sup>, distribuidos en 180 m<sup>2</sup> para oficinas de nave y portal de acceso y 4.364 m<sup>2</sup> de nave y almacén de tránsito.
- Planta primera, ocupa una superficie total de 1.248 m<sup>2</sup> para oficinas, la mitad de ellas acondicionada en 2014 con alta calidad.

- Planta segunda: Cuenta con un total de 1.248 m<sup>2</sup> para oficinas, la mitad de ellas acondicionada en 2014 con alta calidad.
- Asimismo el inmueble consta de placas fotovoltaicas o solares en cubierta, instalación unida a la del edificio de Fuentemar 33, vendiéndose sus ingresos a Red Eléctrica Española. Los ingresos de dicha instalación se reparten proporcionalmente a la superficie de cubierta de ambos inmuebles.

A fecha del presente Documento Informativo presenta un grado de ocupación del 100%, alquilado íntegramente a la multinacional farmacéutica Grifols, S.A. mediante contrato suscrito el 11 de marzo de 2009. Tras la modificación el 17 de diciembre de 2015, se amplió el plazo de alquiler por un período de 10 años, obligatorio para el arrendador hasta el 1 de mayo de 2029 y para el arrendatario hasta el 1 de enero de 2026. Resaltar que el arrendatario asume todos los gastos de luz, agua, IBI y basuras, así como, de la conservación y mantenimiento del activo.

Desde el 11 de abril de 2016 este inmueble es garantía hipotecaria de un préstamo otorgado a la Sociedad por La Caixa por un importe total de 2 millones de euros.

(ii) Nave industrial en Avenida Fuentemar, 33 (Madrid)



El edificio fue construido en 1997 habiendo realizado en 2015 diversas actualizaciones de mejoras en la instalación de agua, alcantarillado, alumbrado, red contra incendios y estructura, que fueron abonados por el arrendatario. A fecha del presente Documento Informativo, el inmueble se encuentra en perfecto estado de uso.

Tiene una superficie bruta alquilable de 3.685 m<sup>2</sup> y cuenta con la siguiente distribución:

- Nave industrial para almacén, ocupa una superficie de 2.190 m<sup>2</sup>.
- Playa de carga y descarga cubierta en planta baja, ocupa una superficie de 645 m<sup>2</sup>.
- Planta semisótano, ocupa una superficie de 850 m<sup>2</sup>.

Como se ha comentado anteriormente, en la cubierta se han instalado placas para la captación de energía eléctrica que se vende a la red general eléctrica.

A fecha del presente Documento Informativo presenta un grado de ocupación es del 100%, alquilado íntegramente a Autocristal, S.L. mediante un contrato firmado el 26 de mayo de 2016, La duración del mismo es de 5 años, prorrogables tácitamente por periodos de un año. El arrendatario asume todos los gastos de agua, luz y basura, así como, la conservación y mantenimiento de los activos. En cuanto al IBI, el arrendatario asumirá el 50% del coste.

(iii) Nave industrial en la Calle Hierro, 75 (Madrid)



Parcela de terreno en Torrejón de Ardoz, dentro del polígono industrial “Las Yeguas”, situado en la calle del Hierro sin número. Sobre dicha parcela se encuentra un edificio construido en 1970, compuesto por una nave que consta de dos módulos desiguales unidos entre sí. A fecha del presente Documento Informativo, el inmueble se encuentra en perfecto estado de uso.

Tiene una superficie bruta alquilable de 5.612 m<sup>2</sup>. El edificio cuenta con la siguiente distribución:

- Nave en planta baja, ocupa una superficie de 3.000 m<sup>2</sup>.
- Entreplanta interior, ocupa una superficie de 1.562 m<sup>2</sup>.
- Oficinas, ocupa una superficie de 330 m<sup>2</sup>.
- Entreplanta exterior, ocupa una superficie de 720 m<sup>2</sup>.

A fecha del presente Documento Informativo la nave se encuentra íntegramente alquilada a Indamix Forum, S.A. mediante contrato firmado el 29 de diciembre de 2016 con una duración de 5 años a partir del 1 de abril de 2017. El arrendatario asume todos los gastos de agua, luz y basura, así como, la conservación y mantenimiento del activo. El IBI lo asume el arrendador.

*B. Valencia*

(i) Nave industrial El Oliveral de Ribarroja, H-6 (Valencia)



Nave industrial situada en la parcela número 6-3, ubicada en la calle H, del polígono “El Oliveral” del término municipal de Ribarroja del Turia. El edificio fue construido en 1994 habiendo realizado en 2015 diversas actualizaciones de las plantas y sus instalaciones están en vigor. A fecha del presente Documento Informativo, el inmueble se encuentra en perfecto estado de uso.

Tiene una superficie bruta alquilable de 5.304 m<sup>2</sup> El edificio cuenta con la siguiente distribución:

- Planta baja, ocupa una superficie de 4.993 m<sup>2</sup>.
- Entreplanta, ocupa una superficie de 311 m<sup>2</sup>.
- Además, dispone de 8 muelles de carga y descarga frontales y uno lateral.

A fecha del presente Documento Informativo presenta un grado de ocupación del 100% alquilado íntegramente a Dock Logistics Spain, S.A., mediante contrato firmado el 23 de marzo de 2015. La duración del contrato es de 3 años, contados a partir del 1 de mayo de 2015 (siendo el primer ejercicio de obligado cumplimiento), prorrogándose tácitamente por periodos anuales. El arrendatario asume todos los gastos de agua, luz y basuras, así como, la conservación y mantenimiento de los activos. El IBI lo asume el arrendador.

A continuación se detallan las rentas contractuales anuales existentes a fecha del presente Documento Informativo por inmueble:

Inmueble	Renta contractual anual (€)
Av. Fuentemar, 31	480.000
Av. Fuentemar, 33	102.000
Calle Hierro, 75	78.000
El Oliveral de Ribarroja	72.000

### **Pólizas de seguros**

Resaltar que cada edificio/nave industrial cuenta con una póliza de seguros de daños contratada con Generali España, S.A. seguros y reaseguros, con un límite máximo de indemnización para daños materiales por siniestros para la Sociedad por un importe total de 5,6 millones de euros (las fechas de vencimiento son anuales y prorrogables).

### **Política de amortización de los activos**

La Sociedad amortiza las "Inversiones inmobiliarias" de manera lineal, sobre el coste de adquisición de los activos, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto no son objeto de amortización.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de una inversión inmobiliaria, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

### **Contrato de gestión**

La Compañía, tiene suscrito un contrato con la entidad Arquibuba, S.L. (D. Juan Hernández Villa, accionista y consejero de la Sociedad, ostenta una participación en dicha sociedad del 51%), en virtud del cual esta entidad se responsabiliza de las siguientes actividades: (i) la redacción y formalización de contratos con los arrendatarios, (ii) la gestión de seguros por impago de la renta, avales bancarios y otras garantías, (iii) la gestión de las fianzas y depósito de las que procedan ante el IVIMA, (iv), el control de la recepción y salida de los arrendatarios en los distintos inmuebles, realizando inventarios y evaluación del mantenimiento del inmueble, (v) contratación y gestión de los servicios privativos de cada una de las propiedades, tales como agua y electricidad, (vi), la liquidación de rentas y cantidades asimiladas con los arrendatarios, (vii), la aplicación y el control de los incrementos de renta y repercusiones legales en cada uno

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

Resaltar que el contrato está en vigor desde el 1 de marzo de 2015, renovable tácitamente cada año, siempre y cuando ninguna de las partes preavisa a la otra de forma fehaciente con 3 meses de antelación, y por un importe de 1.750 euros mensuales más IVA. En el ejercicio 2015 los honorarios de Arquibuba, S.L. ascendieron a 15.750 euros y en 2016 a 21.000 euros.

El incumplimiento de las obligaciones contractuales por cualquiera de las partes facultará a la otra para exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, todo ello sin perjuicio de, cualquiera que sea el sentido de su opción, exigir el resarcimiento por los daños y perjuicios causados.

Además la Sociedad, puntualmente, cuenta con la intervención de agentes externos que coordinados por la Compañía ofrecen la comercialización de sus inmuebles, sin que exista ningún contrato en exclusiva con entidad alguna.

### **1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario**

En caso de que una unidad de alquiler quede vacía, se procede a revisar las instalaciones, y, en su caso, de los trabajos necesarios para resolver los defectos o imperfecciones que tenga la propiedad así como actualizar las pinturas y el funcionamiento de las instalaciones que correrán a cuenta de la Sociedad, para cubrir estos costes la Sociedad estima que dicho importe oscila entre un 5% y un 10% de la renta anual. Durante el año 2015 no hubo ningún cambio de arrendatario.

A continuación detallamos el plazo de arrendamiento de cada inmueble:

<b>Activos Inmobiliarios</b>	<b>Ciudad</b>	<b>Fecha inicio</b>	<b>Fecha Fin</b>
Av. Fuentemar 31	Madrid	17/12/2015	01/05/2029
Av. Fuentemar 33	Madrid	01/06/2016	01/06/2021
El Olivaral de Ribarroja	Valencia	01/05/2015	01/05/2018
Calle Hierro 75	Madrid	01/04/2017	31/03/2022

No obstante, en el año 2016, se extinguió el contrato de arrendamiento de la nave industrial localizado en Avenida Fuentemar 33, que se volvió a alquilar en el mes de junio del mismo año. La Sociedad incurrió en un coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario de, aproximadamente, 5% de la renta anual. Dicho coste contempla los derivados de la comercialización realizada por Superficies Exclusivas M2, S.L.

Resaltar que para el alquiler del inmueble localizado en la calle del Hierro, 75, firmado el 29 de diciembre de 2016, la Sociedad no incurrió en ningún coste de puesta en funcionamiento ni de comercialización.

### **1.6.3. Información fiscal**

Con fecha 16 de septiembre de 2015, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI previsto en la Ley de

SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2015 en adelante.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, únicamente se exige respecto de las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable en este momento y que fue aprobado a partir de 1 de enero de 2015.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

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

- (i) La Sociedad en España tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- (ii) No obstante, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%, salvo determinadas excepciones recogidas en el artículo 9.2 y 9.3 de la Ley 16/2012.

En lo que respecta a los socios, las características propias del régimen fiscal especial son las siguientes:

(i) Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

a. Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas integrarán en su base imponible los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniendo en cuenta que no será de aplicación la exención de 1.500 euros anuales establecida en el artículo 7.y) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b. Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas integrarán en su base imponible el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a ésta, y tributarán por ellos conforme al régimen general.

(ii) Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente.

a. Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente integrarán en su base imponible los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniéndose en cuenta que no será de aplicación la deducción por doble imposición de dividendos prevista en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo ("TRLIS").

b. Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente integrarán en su base imponible el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniéndose en cuenta que no será de aplicación la deducción por doble imposición prevista en el artículo 30 del TRLIS en relación con la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen especial.

(iii) Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente

a. Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente tributarán por los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad conforme al régimen general, con la particularidad de que no será de aplicación la exención de 1.500 euros anuales establecida en el artículo 14.1.j) del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("LIRNR").

b. Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente tributarán por las ganancias patrimoniales que obtengan en la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, conforme al régimen general, sin que resulte de aplicación la exención establecida en el artículo 14.1.i) de la LIRNR.

**1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias**

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

Actualmente Tarjar figura activa en el mercado inmobiliario, estudiando la adquisición de activos en el segmento principal de sus bienes, es decir, el mercado de oficinas y naves industriales corporativas, con características similares a los que ya posee (principalmente, localización en polígonos industriales de extrarradio de ciudades importantes nacionales con actividad industrial y mono inquilinos). Resaltar que la Sociedad persigue activos cuya rentabilidad bruta sea de al menos un 8%, contemplando en todo momento un grado de apalancamiento no superior al valor *Loan To Value* de, aproximadamente, 15,4% a 30 de junio de 2016 que la Sociedad estima no aumentar por encima del 30%, lo que hace que la Sociedad se encuentre en una posición óptima de liquidez, garantizando el reparto de dividendos en cumplimiento con el régimen SOCIMI. El estudio y análisis de nuevas adquisiciones recae directamente en el Consejo de Administración de la Sociedad, el cual cuenta con una amplia experiencia en el sector.

El pasado mes de abril de 2016 adquirió una nave industrial localizada en Torrejón de Ardoz (Madrid), ver apartado 1.4.2.

La Sociedad también percibe ingresos como consecuencia de la venta de electricidad generada por las placas solares ubicadas en las dos naves localizadas en la Avenida Fuentemar (Madrid).

#### **1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados**

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, en la que se establece el régimen aplicable a las SOCIMI cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado al Instituto de Análisis una valoración de mercado de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2016. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 5 de octubre de 2016, se adjunta como Anexo VI a este Documento Informativo de Incorporación. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

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

Para la emisión de esta valoración, el Instituto de Análisis se ha basado en la información proporcionada por la Sociedad. Entre esta información destaca:

- Cuentas Anuales auditadas de la Sociedad, finalizado el 31 de diciembre de 2015.
- Estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016, sometidos a revisión limitada.
- Valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizada por Euroval a fecha de 29 de marzo 2016 (inmueble localizado en Avenida Fuentemar, 31), 1 de abril de 2016 (inmueble localizado en El Oliveral de Ribarroja), 18 de abril de 2016 (inmueble localizado en calle Hierro, 75) y de 30 de junio de 2016 (inmueble localizado en Avenida Fuentemar, 33), cuyo resumen se adjunta como Anexo VII al presente Documento Informativo. Las tres primeras valoraciones mencionadas anteriormente, han sido ratificadas por Euroval a 30 de junio de 2016. El activo de la Sociedad está principalmente compuesto por activos inmobiliarios contabilizados como inversiones inmobiliarias y un inmovilizado correspondiente a una instalación fotovoltaica. Euroval ha valorado cada activo individualmente mediante la aplicación de un método de capitalización de rentas, con una tasa de capitalización individual para cada activo.
- La base de la valoración de los activos inmobiliarios se ha realizado de acuerdo a las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Contenida en el llamado "*Red Book*" edición de Enero de 2014. Consecuentemente se ha estimado el importe por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

El método de valoración empleado por Euroval ha sido el de capitalización de rentas con las siguientes especificaciones:

- Para los inmuebles arrendados se han utilizado las rentas del contrato y para los inmuebles no arrendados se han utilizado las rentas de mercado.
- El horizonte temporal aproximado es de 10 años desde la fecha de valoración.
- El valor de reversión de los inmuebles será el del final del horizonte temporal.
- La tasa de actualización será la de mercado teniendo en cuenta las características del inmueble, inversión, liquidez y operaciones similares a la propuesta.
- Se dotarán unas cantidades a deducir de los ingresos totales en concepto de mantenimiento, gastos generales y resto de costes para obtener los resultados netos de cada inmueble.

La cartera de Tarjar Xairo está compuesta por 4 propiedades a fecha del presente Documento. Euroval ha llevado a cabo la valoración de la misma distinguiendo los inmuebles en función de su tipología. De esta forma la cartera está compuesta por 4 edificios industriales (3 en Madrid y 1 en Valencia).

A continuación se detallan las principales hipótesis (localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo) contempladas por Euroval en cada ciudad en función de la tipología de activo:

(i) Madrid

a) *Edificio Industrial Avenida Fuentemar, 31*

El valor de mercado razonable se ha calculado basándose en la superficie adoptada a efectos de tasación, y teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. La metodología aplicada: actualización de rentas.
2. Horizonte temporal contemplado: 10 años, por ser práctica habitual de mercado para este tipo de inversiones.
3. Renta neta contemplada: la renta estipulada en el contrato asciende a 480.000 euros anuales. Posteriormente Euroval ha estimado una renta neta de mercado de 505.385 euros anuales, correspondiendo 25.385 euros a los ingresos derivados de los paneles fotovoltaicos.
4. Tasa de actualización estimada a partir de la nominal de mercado y el IPC.
5. El valor residual al final del horizonte temporal: suma del suelo (obtenido por comparación incrementado o disminuido en su correspondiente previsión), más el valor de la construcción (depreciado al final del horizonte temporal), actualizado todo ello a la tasa real correspondiente.

Las hipótesis contempladas en la valoración han sido las siguientes:

- Tasa nominal de actualización estimada: 7,55%, en base a las características del inmueble, inversión, liquidez y operaciones similares a la propuesta.
- IPC considerado: 1,74%, promedio de los 10 últimos años.
- Tasa real de actualización estimada: 5,71%, considerando la tasa nominal y el IPC.
- Incremento de rentas y costes: 0,00% (no se ha considerado incremento sobre el IPC habida cuenta del contrato).
- Costes de mantenimiento: 0,093% sobre el valor de seguro (prima seguro de incendios, tormentas, explosiones, agua y responsabilidad civil).
- Gastos generales y resto de costes: 0,50% sobre ingresos totales.
- Ocupación estimada: 100% durante todo el horizonte temporal, por ser un solo inmueble y en base al contrato de arrendamiento.
- Atendiendo a las ofertas actuales como a las últimas operaciones, localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de activo, se estima una renta de mercado ponderada para la propiedad de 4,79 €/m<sup>2</sup>/mes. No obstante la renta será la del contrato y se mantendrá constante durante todo el horizonte temporal.
- Initial yield: 6,33%
- Exit yield: 6,33%

Euroval en la valoración ha destacado los siguientes supuestos:

- El valor del inmueble se calcula en base al alquiler de contrato, establecido de obligado cumplimiento para el arrendatario hasta el 1 de enero de 2026, vinculado a las variaciones correspondientes según IPC.
- El inmueble consta de placas fotovoltaicas o solares en cubierta, instalación unida a la del edificio de Avenida de Fuentemar, 33, vendiéndose sus ingresos a Red Eléctrica Española. Los ingresos de dicha instalación se reparten proporcionalmente a la superficie de cubierta de ambos inmuebles.
- En la valoración del inmueble, no se ha tenido en cuenta incremento o disminución del valor del terreno. Dicho valor vinculado al IPC, puede subir o bajar con este índice haciendo constar que tales incrementos o disminuciones pueden llegar a no materializarse.

*b) Edificio Industrial Avenida Fuentemar, 33*

El valor de mercado razonable se ha calculado basándose en la superficie adoptada a efectos de tasación, y teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. Metodología aplicada: actualización de rentas.
2. Horizonte temporal contemplado: 10 años, por ser práctica habitual de mercado para este tipo de inversiones.
3. Renta neta contemplada: la renta estipulada en el contrato asciende a 102.000 euros el primer año, 109.000 euros el segundo año, 114.000 euros el tercer año y 120.000 euros el cuarto y quinto año, y adicionalmente unos ingresos derivados de los paneles fotovoltaicos de 12.234 euros cada año. Posteriormente se ha estimado una renta neta

de mercado de 158.908 euros anuales, correspondiendo 12.234 euros a los ingresos derivados de los paneles fotovoltaicos.

4. La tasa de actualización será la real obtenida a partir de la nominal de mercado y el IPC.
5. El valor residual al final del horizonte temporal, será la suma del suelo (obtenido por comparación incrementado o disminuido en su correspondiente previsión), más el valor de la construcción (depreciado al final del horizonte temporal), actualizado todo ello a la tasa real correspondiente.

Las hipótesis contempladas en su valoración son las siguientes:

- Tasa nominal de actualización estimada: 7,55%, en base a las características del inmueble, inversión, liquidez y operaciones similares a la propuesta.
- IPC considerado: 1,74%, promedio de los 10 últimos años.
- Tasa real de actualización estimada: 5,71%, considerando la tasa nominal y el IPC.
- Incremento de rentas y costes: 0,00%, no se ha considerado incremento sobre el IPC habida cuenta del contrato.
- Costes de mantenimiento: 0,093% sobre valor de seguro (prima seguro de incendios, tormentas, explosiones, agua y responsabilidad civil).
- Gastos generales y resto de costes: 0,50%, sobre ingresos totales.
- Ocupación estimada: 100%, durante todo el horizonte temporal, por ser un solo inmueble y en base al contrato de arrendamiento.
- Atendiendo a las ofertas actuales como a las últimas operaciones, localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de activo, se estima una renta de mercado ponderada para la propiedad de 4,02 €/m<sup>2</sup>/mes. No obstante la renta será la del contrato y se mantendrá constante durante todo el horizonte temporal.
- Initial yield: 6,13%
- Exit yield: 9,03%

Euroval en la valoración ha destacado los siguientes supuestos:

- El valor del inmueble se calcula en base al alquiler de contrato, establecido de obligado cumplimiento para el arrendatario hasta el 1 de junio de 2021, vinculado a las variaciones correspondientes según IPC.
- El inmueble consta de placas fotovoltaicas o solares en cubierta, instalación unida a la del edificio de Fuentemar 31, vendiéndose sus ingresos a Red Eléctrica Española. Los ingresos de dicha instalación se reparten proporcionalmente a la superficie de cubierta de ambos inmuebles.
- En la valoración del inmueble, no se ha tenido en cuenta incremento o disminución del valor del terreno. Dicho valor vinculado al IPC, puede subir o bajar con este índice haciendo constar que tales incrementos o disminuciones pueden llegar a no materializarse.

#### c) *Edificio Industrial Calle Hierro, 75*

El valor de mercado razonable se ha calculado basándose en la superficie adoptada a efectos de tasación, y teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. Metodología aplicada: actualización de rentas.
2. Horizonte temporal contemplado: 10 años, por ser práctica habitual de mercado para este tipo de inversiones.
3. Renta neta contemplada: renta estimada en base mercado de 113.522 euros anuales, la cual se mantendrá durante todo el horizonte temporal.
4. Tasa de actualización estimada a partir de la nominal de mercado y el IPC.
5. El valor residual al final del horizonte temporal, será la suma del suelo (obtenido por comparación incrementado o disminuido en su correspondiente previsión), más el valor de la construcción (depreciado al final del horizonte temporal), actualizado todo ello a la tasa real correspondiente.

Las hipótesis contempladas en la valoración han sido las siguientes:

- Tasa nominal de actualización estimada: 8,05%, en base a las características del inmueble, inversión, liquidez y operaciones similares a la propuesta.
- IPC considerado: 1,74%, promedio de los 10 últimos años.
- Tasa real de actualización estimada: 6,20%, considerando la tasa nominal y el IPC.
- Incremento de rentas y costes: 0,00%, no se ha considerado incremento sobre el IPC habida cuenta del contrato.
- Costes de mantenimiento: 1.028 euros sobre el valor de seguro (prima seguro de incendios, tormentas, explosiones, agua y responsabilidad civil).
- Gastos generales y resto de costes: 0,50%, sobre ingresos totales.
- Ocupación estimada: 100%, durante todo el horizonte temporal, por ser un solo inmueble y según el contrato de arrendamiento.
- Atendiendo a las ofertas actuales como a las últimas operaciones, localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de activo, se estima una renta de mercado ponderada para la propiedad de 2,81 €/m<sup>2</sup>/mes.
- Initial yield: 6,83%
- Exit yield: 6,83%

Euroval en la valoración ha destacado los siguientes supuestos:

- El valor del inmueble se calcula en base a los alquileres de mercado y con contratos renovables cada 3 años. Por otro lado, dada la situación de mercado, no se ha considerado incremento sobre el IPC en todo el horizonte temporal.
- Se han tenido en cuenta las alteraciones o mejoras al amparo de las cláusulas del contrato de arrendamiento, realizadas por la arrendataria en la depreciación del inmueble y su valor de reversión.
- El valor del inmueble se calcula en base a los alquileres actuales y futuros de mercado acoplados al IPC general, haciendo constar que tales incrementos o decrementos del IPC, pueden sufrir alteraciones por lo que los valores podrían tanto subir como bajar.
- No se ha tenido en cuenta incremento o disminución del valor del terreno. Dicho valor vinculado al IPC, puede subir o bajar con este índice haciendo constar que tales incrementos o disminuciones pueden llegar a no materializarse.

(ii) Valencia

a) *Edificio Industrial P.I. El Oliveral*

El valor de mercado razonable se ha calculado basándose en la superficie adoptada a efectos de tasación, y teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. Metodología aplicada: actualización de rentas.
2. Horizonte temporal contemplado: 10 años, por ser práctica habitual de mercado para este tipo de inversiones.
3. Renta neta contemplada: la renta contractual durante su periodo de vigencia (72.000 euros para 2017) y la renta de mercado estimada de 118.570 euros.
4. Tasa de actualización estimada partir de la nominal de mercado y el IPC.
5. El valor residual al final del horizonte temporal, será la suma del suelo (obtenido por comparación incrementado o disminuido en su correspondiente previsión), más el valor de la construcción (depreciado al final del horizonte temporal), actualizado todo ello a la tasa real correspondiente.

Las hipótesis contempladas en la valoración han sido las siguientes:

- Tasa nominal de actualización estimada: 8,05%, en base a las características del inmueble, inversión, liquidez y operaciones similares a la propuesta.
- IPC considerado: 1,74%, promedio de los 10 últimos años.
- Tasa real de actualización estimada: 6,21%, considerando la tasa nominal y el IPC.
- Incremento de rentas y costes: 0,00% no se ha considerado incremento sobre el IPC habida cuenta del contrato.
- Costes de mantenimiento: 0,51% sobre valor de seguro (prima seguro de incendios, tormentas, explosiones, agua y responsabilidad civil).
- Gastos generales y resto de costes: 0,50%, sobre ingresos totales.
- Ocupación estimada: 90%, durante todo el horizonte temporal, por ser un solo inmueble y en base al contrato de arrendamiento.
- Atendiendo a las ofertas actuales como a las últimas operaciones, localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de activo, se estima una renta de mercado ponderada para la propiedad de 2,81 €/m<sup>2</sup>/mes. La renta será la del contrato y se mantendrá constante durante todo el horizonte temporal.
- Initial yield: 6,88%
- Exit yield: 7,52%

Euroval en la valoración ha destacado los siguientes supuestos:

- No se ha tenido en cuenta incremento o disminución del valor del terreno. Dicho valor vinculado al IPC, puede subir o bajar con este índice haciendo constar que tales incrementos o disminuciones pueden llegar a no materializarse.
- El valor del inmueble se calcula en base a los alquileres actuales y futuros, por lo que se toma como supuesto especial los futuros incrementos de valor, (acoplados al IPC general), haciendo constar que tales incrementos pueden sufrir alteraciones.

Resumen de las principales hipótesis contempladas por Euroval en la valoración de los activos:

Propiedades	Localización	Initial Yield	Exit Yield	Tasa de descuento real (*)	CAPEX Reformas (€)
Av. Fuentemar, 31	Madrid	6,33%	6,33%	5,71%	0
Av. Fuentemar, 33	Madrid	6,13%	9,03%	5,71%	0
Calle Hierro, 75	Madrid	6,88%	6,83%	6,20%	0
El Oliveral	Valencia	6,88%	7,52%	6,21%	0

(\*) Calculada a partir de la resta de la tasa de descuento nominal y el IPC de cada inmueble.

*Euroval ha estimado la tasa de descuento nominal en base a todos los riesgos que se pueden dar en el mercado y en el activo en particular, como pudiera ser su localización, la solvencia del inquilino, el estado de conservación del activo, la superficie del mismo y su nivel de arrendamiento con respecto a la renta de mercado. Para la obtención de la renta media estimada de mercado, Euroval ha recurrido al estudio de rentas de propiedades comparables al inmueble objeto de valoración, atendiendo a criterios tales como la proximidad geográfica, las características internas del inmueble (instalaciones básicas, nivel de conservación, calidades constructivas,...) y las externas (exterior, metros de fachada y, conservación, zonas verdes,...). En el caso de los inmuebles objeto de valoración, tal y como se desprende de los datos oficiales publicados, Euroval estima que el incremento de la actividad compradora ha permitido la compresión de las rentabilidades prime desde el año 2012, en las grandes capitales como Madrid y Barcelona, Valencia y sus zonas de influencia.*

Resumen del valor de mercado a 30 de junio 2016 por tipología de activo obtenido por Euroval:

Propiedades	Sba (m <sup>2</sup> )	Valor de mercado (€)	Valor de mercado (€/m <sup>2</sup> )
Av. Fuentemar, 31	8.343	7.980.000	956,5
Av. Fuentemar, 33	3.685	1.760.000	477,6
Calle Hierro, 75	5.612	1.661.300	296,0
El Oliveral	5.304	1.576.453	297,2
	<b>22.944</b>	<b>12.977.753</b>	<b>565,6</b>

A partir del informe de Euroval, el procedimiento llevado a cabo por el Instituto de Análisis para valorar Tarjar Xairo ha sido el siguiente:

- Con la metodología explicada en el punto anterior, Instituto de Análisis procede a ajustar los valores del activo a su valor de mercado, para obtener el valor del activo ajustado.
- El activo de la Sociedad está compuesto por activos inmobiliarios y una explotación de energía fotovoltaica.

- El Valor Contable Ajustado (Valor de Mercado) del Inmovilizado Material y de las Inversiones Inmobiliarias asciende a 12.977.753 euros. Una vez valorados los activos fijos, el resto de activos en propiedad de la Sociedad se considera que el valor contable es el valor de mercado de las mismas, para la aplicación de la metodología del Triple NAV. El valor del resto de los activos (inversiones financiera a largo plazo, deudores comerciales y cuentas a cobrar y efectivo y otro activos equivalentes) asciende a 608.569 euros, por lo tanto, a modo resumen el total del activo de la Sociedad asciende a 13.586.322 euros.
- El valor contable del pasivo exigible de la Sociedad, a 30 de junio de 2016 asciende a un importe de 2.940.694 euros. Adicionalmente, se han considerado pasivos por impuestos diferidos por un importe de 1.423.967 euros. Consecuentemente el valor razonable del total del pasivo exigible, a 30 de junio de 2016 asciende a 4.364.661 euros.
- Para el cálculo de la valoración de la Sociedad, se ha considerado los gastos asociados a la estructura en los que Tarjar tiene que incurrir para gestionar la cartera de activos y que no han sido incluidos en las valoraciones RICS de los activos. Dichos costes fueron estimados a partir de la información facilitada por la cuenta de resultados a 30 de junio de 2016 y se han proyectado durante un periodo de 5 años sin considerar crecimiento considerando que permanecerán estables. Al final del periodo se consideró un valor residual dado que, en base al principio de empresa en funcionamiento, se asumió como hipótesis que la empresa incurrirá en esos costes a perpetuidad. Para el cálculo de estos costes de estructura, se ha estimado una tasa de descuento de 6,76% y una tasa de crecimiento residual de 0,70%. El total valor actual de los costes de estructura asciende a un importe de 360.867 euros.

El valor de mercado de las acciones de la Sociedad, según el informe de valoración realizado por el Instituto de Análisis aplicado a la metodología del Triple NAV a 30 de junio de 2016 ascendía a 8.860.794 euros, determinando de la siguiente manera:

<b>Valoración a 30 de junio de 2016</b>	<b>Importe (€)</b>
+ Activo total	13.586.322
- Pasivo exigible	4.364.661
- Coste de estructura	360.867
<b>Valor fondos propios</b>	<b>8.860.794</b>

Resaltar que con posterioridad a dicha fecha, el 29 de diciembre de 2016, Maryes, S.L. accionista de la Sociedad realizó una aportación de socios (dineraria) por un importe total de 350.000 euros (ver apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo).

Consecuentemente, tras considerar como mayor patrimonio neto la mencionada aportación, el valor de mercado de las acciones de ascendería a 9.210.794 euros.

## **Fijación del Precio de incorporación al MAB**

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por el Instituto de Análisis de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2016 (valora los fondos propios de la Sociedad en 8.860.794 euros) y los hechos posteriores al mismo (incremento de los fondos propios en 350.000 euros), el Consejo de Administración celebrado el 27 de enero de 2017 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 53,12 euros, lo que supone un valor de los fondos propios de la Compañía de 9.210.211,20 euros.

### **1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor**

La estrategia de la Sociedad está centrada en la gestión de los activos inmobiliarios en cartera con el objeto de incrementar la rentabilidad de sus accionistas.

Entre las ventajas competitivas de la Sociedad, destacan:

1. La Sociedad comenzó su actividad en los años 90 por lo que como consecuencia de esta experiencia ha adquirido un notable conocimiento del sector, estando capacitada para adaptarse a los cambios exigidos por el mercado y beneficiarse de las oportunidades de inversión que se presentan en el mercado.
2. La Sociedad selecciona clientes con solvencia económica y visibilidad de ingresos a largo plazo, solicitando una fianza legal de dos meses de renta y un aval bancario garantizando el importe correspondiente a un año de renta. Al tratarse de inmuebles mono inquilinos, la Sociedad pone especial énfasis en analizar la capacidad pagadora de sus potenciales inquilinos.
3. Los inmuebles, salvo el localizado en Fuentemar, 31, se encuentran libres de cargas significativas en relación con su valor (*Loan To Value* del 15,4% a 30 de junio de 2016), 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.
4. Tanto las funciones de gestión de los activos como las labores de contabilidad son realizadas por Arquibuba, S.L. sociedad especializada en servicios de mediación y gestión de inmuebles y para los estudios de arquitectura técnicos, peritaciones y tasaciones. Las gestiones de mejoras y reparaciones en los activos se realiza con Superficies Exclusivas M2, S.L. sociedad especializada en la adquisición y explotación, enajenación, administración y arrendamiento de toda clase de inmuebles y derechos reales sobre los mismos.

### **1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares**

La Sociedad no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

### **1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)**

La Sociedad únicamente genera ingresos como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados por sus inmuebles en propiedad, y residualmente por la venta de energía generada por las placas fotovoltaicas existentes en dos naves industriales.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad presenta una cartera de 4 clientes, los cuales alquilan cada uno de ellos un inmueble. En 2015 el principal cliente representó el 67% de los ingresos del ejercicio, el segundo cliente representó un 20% y el tercer cliente representó el 13%. El cuarto cliente comenzará a generar ingresos en el ejercicio 2017.

El segundo cliente finalizó su contrato de arrendamiento el 31 de diciembre de 2015, por lo tanto, el inmueble quedó vacío hasta el 1 de junio de 2016 que la Sociedad firmó un nuevo contrato con un nuevo inquilino por un periodo máximo de 5 años.

A 30 de junio de 2016, la Sociedad presenta una cartera de 4 inmuebles y 3 clientes. El principal cliente representa un 74% de los ingresos totales de la Sociedad, el segundo cliente más importante representa un 16% de los ingresos totales de la Sociedad y el último cliente representa un 10% de los ingresos totales de la Sociedad.

Los contratos en vigor suscritos, han sido firmados por un periodo de 3 años, otro por un periodo de 5 años y el otro por un periodo de 10 años (desde la fecha de firma), prorrogados por periodos de 1 año, al cumplirse el plazo estipulado, si ninguna de las partes comunica a la otra por escrito su voluntad de darlo por vencido, con un mínimo de 3 meses de antelación al vencimiento del plazo.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad es propietaria de 26.094 m<sup>2</sup> distribuidos en 4 bienes inmuebles, de los cuales tres se encuentran alquilados y generando rentas actualmente que representan el 75% de la superficie total. El cuarto inmueble comenzará a generar rentas en abril de 2017.

Los activos de la Sociedad se encuentran en España, con un 73% de los m<sup>2</sup> arrendables en Madrid y de los 27% m<sup>2</sup> restantes en Valencia.

En relación con la posible concentración de proveedores, indicar que no existe ningún contrato con algún proveedor por importe relevante. Los principales proveedores de la Sociedad son aquellos que suministran agua, luz y gas, dado que lo requieren los inquilinos para su operativa diaria.

A continuación se desglosa el detalle de "Otros gastos de explotación" a 30 de junio de 2016 (ver apartado 1.19 del presente Documento Informativo):

	30/06/2016
Suministros	54.065
Servicios profesionales independientes	55.487
Reparaciones y conservaciones	5.778
Primas de seguros	5.383
Perdidas créd. comerciales incobrables	6.582
Otros	415
<b>Total</b>	<b>127.710</b>

**1.10. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y en el ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo**

**1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio en curso**

Tal y como se ha mencionado en el apartado 1.4.2., la Sociedad es el resultado de la fusión por absorción llevado a cabo el 30 de junio de 2015 de la Sociedad Tarjar Xairo, S.L. por parte de Uniseis, S.L. Dichas sociedades ya eran propietarias en el momento de la fusión de 3 inmuebles, 2 localizados en Madrid y otro localizado en Valencia, los cuales se adquirieron entre 1990 y 1997. Consecuentemente en los ejercicios 2013, 2014 y 2015 no se adquirieron inmuebles.

Durante el ejercicio 2014 no se realizaron inversiones, activándose únicamente una plusvalía del Ayuntamiento por un importe de 2.964 euros del inmueble localizado en la Avenida de Fuentemar, 33.

Resaltar que en el ejercicio 2016, la Sociedad adquirió una nave industrial localizada en la calle Hierro, 75 (Madrid) por importe de 1.350.000 euros durante el mes de abril de 2016 (ver descripción en apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo). Adicionalmente, en el mes de julio se activó el ITP por la renuncia de exención de IVA por importe de 39.039 euros.

**1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo**

La Sociedad no tiene ninguna inversión futura comprometida a la fecha del presente Documento Informativo.

**1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor**

La Sociedad no forma parte de ningún grupo a la fecha del presente Documento Informativo.

## 1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

Las Sociedad en las naves industriales de la Avenida Fuentemar, 31 y 33 tiene instaladas placas fotovoltaicas o solares en la cubierta, vendiéndose sus ingresos a Red Eléctrica Española. La Sociedad cuenta con las licencias de puesta en servicio requeridas.

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas, adicionales a la mencionada anteriormente, en instalaciones o sistemas relacionados con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

A fecha del presente Documento Informativo, todos los inmuebles arrendados disponen del certificado de eficiencia energética.

## 1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

A continuación se detalla la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2016 la cual no ha sido sometida a revisión limitada ni auditoría. Asimismo, dicha información financiera se compara con la existente a 30 de junio de 2016, la cual ha sido sometida a revisión limitada. Resaltar que estas magnitudes financieras comparadas contemplan el mismo perímetro de inmuebles todos los meses.

### *Cuenta de resultado*

<b>Euros</b>	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2016</b>
Importe neto de la cifra de negocios	377.509	823.183
Aprovisionamientos	-	-23
Gastos de personal	-6.556	-13.750
Otros gastos de explotación	-127.710	-270.503
Amortización del inmovilizado	-109.112	-224.018
Otros resultados	3.079	2.639
<b>Resultado de explotación</b>	<b>137.210</b>	<b>317.528</b>
Ingresos financieros	2.480	2.529
Gastos financieros	-20.979	-37.961
<b>Resultado financiero</b>	<b>-18.500</b>	<b>-35.432</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>118.710</b>	<b>282.096</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>118.710</b>	<b>282.096</b>

### *Importe neto de la cifra de negocios*

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a la actividad ordinaria de la Sociedad, es decir, los ingresos percibidos por arrendamiento de la tres naves industriales propiedad de la Sociedad ocupadas a dicha fecha (en función de cada caso, también se incluye la repercusión de los gastos de agua, luz, basuras, IBI, conservación y mantenimiento soportados por el arrendatario que son re-facturados a los arrendadores) y la venta de la energía generada por las placas fotovoltaicas.

El aumento de los ingresos se debe, principalmente, a que el inmueble localizado en Fuentemar, 33 se alquiló en el mes de abril de 2016, por lo que durante el primer semestre del ejercicio únicamente generó rentas de 3 meses, mientras que a 31 de diciembre de 2016 generó rentas durante 9 meses.

#### *Otros gastos de explotación*

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias corresponden principalmente a los gastos de servicios profesionales independientes se han incrementado significativamente como consecuencia de los movimientos societarios realizados así como por las gestiones para la incorporación de la Sociedad al MAB.

Aproximadamente el 95% de los gastos de suministros corresponden al consumo eléctrico generado por las naves alquiladas que con posterioridad se re factura a los clientes.

#### *Resultado financiero*

El incremento experimentado por los gastos financieros derivados de la financiación de 2 millones de euros concedida a la Sociedad en abril de 2016, frente a la deuda con entidades de crédito existente en 2015 de 0,75 millones de euros.

A modo resumen, a continuación detallamos el balance de situación a 31 de diciembre de 2016, el cual no ha sido revisada ni auditada:

#### *Activo*

<b>Euros</b>	<b>31.12.16</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.103.355</b>
Inmovilizado material	648.404
Inversiones inmobiliarias	6.353.951
Inversiones financieras a largo plazo	101.000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.110.085</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	118.872
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	999.442
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>8.221.670</b>

## Patrimonio neto y pasivo

<b>Euros</b>	<b>31.12.16</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>5.259.483</b>
Capital	5.002.157
Prima de emisión	-
Reservas	-374.771
Resultado del ejercicio	282.096
Otras aportaciones de socios	350.000
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.729.201</b>
Provisiones a largo plazo	31.556
Deudas a largo plazo	2.112.000
Pasivos por impuesto diferido	301.645
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>232.986</b>
Deudas a corto plazo	3.437
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	229.549
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>8.221.670</b>

Resaltar que en el epígrafe de "Deudas a largo plazo" principalmente se recoge el préstamo concedido por La Caixa por importe de 2 millones de euros para la adquisición de la nave de la calle Hierro, 75 y cancelar la deuda financiera existente con el Banco Santander. Este préstamo tiene carencia hasta el 30 de marzo de 2017. El tipo de interés nominal anual es del 1,35% hasta el 30 de marzo de 2017 y posteriormente oscilará entre el 2,25% y el 5,35%. Tienen vencimiento el 1 de mayo de 2028 mediante el pago de 132 cuotas mensuales sucesivas. La garantía de este préstamo es la nave de Avenida de Fuentemar, 31.

### 1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

A continuación la Sociedad aporta las siguientes previsiones para los ejercicios 2017 y 2018, aprobadas por el Consejo de Administración con fecha de 27 de enero 2017:

<b>Euros</b>	<b>2017e</b>	<b>2018e</b>
Importe neto cifra de negocios	994.720	977.720
Gastos de personal	-14.800	-14.800
Otros gastos de explotación	-324.118	-297.908
Amortización del inmovilizado material	-210.000	-225.000
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>445.802</b>	<b>440.012</b>
Resultado financiero	-30.000	-28.000
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>415.802</b>	<b>412.012</b>
Impuesto sobre beneficio	-7.565	-7.565
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>408.237</b>	<b>404.447</b>

Las hipótesis empleadas por el Consejo de Administración de Tarjar para la elaboración de las proyecciones son las siguientes:

- No se contemplan compras de activos inmobiliarios en el periodo proyectado.
- Importe neto de la cifra de negocios: se ha proyectado en función de las rentas contractuales firmadas a fecha del presente Documento Informativo para cada uno de los cuatro inmuebles, y la estimación realizada sobre los ingresos que generaran las placas fotovoltaicas en base a los años anteriores.

Anualmente, se ha contemplado un incremento del IPC, en línea con los contratos firmados.

- Gastos de personal: se han proyectado teniendo en cuenta únicamente al trabajador actual de la Compañía, que realiza labores administrativas.
- Otros gastos de explotación: se estima que crezca en línea con la actividad del negocio hasta representar entorno a un 30% del total de ingresos en 2018. Se ha de considerar también parte de este aumento a los gastos recurrentes relacionados con la salida al MAB.

A continuación detallamos la naturaleza de los gastos más significativos:

- gastos de reparación y conservación de los inmuebles
- servicios de profesionales independientes (principalmente, gestor de los activos, abogados, auditor y asesor registrado)
- servicios bancarios
- suministros
- tributos
- Amortización del inmovilizado: se estima que aumente debido, principalmente, a la dotación anual derivado de la compra del inmueble en calle Hierro, 75 (al comprarse en abril de 2016, en el ejercicio 2016 no se computaron 12 meses de amortización).
- Gastos financieros: se estima en base a los intereses derivados del préstamo hipotecario por importe de 2 millones de euros, concedido por La Caixa en abril de 2016 (ver apartados 1.4.2, 1.13 y 1.19 del presente Documento Informativo)..
- Impuestos sobre beneficio: corresponden a ajustes pendientes de ejercicios anteriores derivados del contrato de leasing que tributan al régimen general.

#### **1.14.1. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica**

Las previsiones presentadas han sido preparadas siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el plan general contable vigente y son comparables con la información financiera histórica de la Sociedad correspondiente a las cuentas

anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 que han sido objeto de auditoría, presentado en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo, al haberse elaborado con arreglo a los mismos principios y criterios contables aplicados por Tarjar Xairo SOCIMI en las mencionadas cuentas anuales.

#### **1.14.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones**

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 1.23 del presente Documento Informativo. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Concentración geográfica del producto y mercado.
- Aquellos inmuebles arrendados son mono inquilino.
- Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler.
- Riesgos asociados a la valoración.
- Riesgo de daños de los inmuebles.

Asimismo, es importante tener en cuenta que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente negociadas en ningún mercado de valores, por lo tanto, no se puede garantizar el volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni su efectiva liquidez.

Resaltar que tal y como se menciona en la portada del Documento Informativo, se ha concluido que el tipo de inversor deberá de ser un inversor con suficiente cualificación, tras un profundo análisis de la compañía y con el asesoramiento profesional adecuado.

#### **1.14.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra**

Las previsiones contenidas en el presente Documento Informativo han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 27 de enero de 2017 por unanimidad.

La información financiera incluida en el apartado 1.14.1 se basa en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo de Incorporación al MAB de Tarjar Xairo SOCIMI, S.A. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado.

Dicha información financiera incluye estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que

las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, del cumplimiento de las perspectivas incluidas en el apartado 1.14.1 anterior.

En línea con el Anexo I de la circular 14/2016 del MAB, la Sociedad adquiere el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

## **1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor**

### **1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural**

Los artículos 22 a 28 de los Estatutos Sociales que regulan el órgano de administración de la Sociedad, Sus principales características son las siguientes:

#### a) Estructura del órgano de administración

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de los estatutos, la administración de la Sociedad y su representación en juicio y fuera de él corresponde a: i) un administrador único ii) dos administradores solidarios como mínimo y cinco como máximo iii) dos administradores mancomunados iv) un consejo de administración compuesto de tres miembros como mínimo y doce como máximo. Corresponde a la junta general la facultad de optar alternativamente por el modo de organizar la administración, entre los sistemas establecidos, sin necesidad de modificación estatutaria, cumpliendo los requisitos establecidos en la ley.

Desde el 30 de junio de 2015, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un consejo de administración formado por cuatro (4) miembros. Fueron nombrados para el cargo por acuerdo de Junta General Extraordinaria de la sociedad de 30 de junio de 2015, y acuerdo que se elevó a público por escritura de 23 de julio de 2015 autorizada por el Notario de Madrid, Don Ignacio Ramos Covarrubias, bajo el número 4.886 de su protocolo. Con fecha de 23 de diciembre de 2015, se nombró consejeros delegados mancomunados a los cuatro miembros del consejo de Administración, acuerdo elevado a público por escritura de 23 de diciembre de 2015, autorizada por el Notario de Madrid, Don Ignacio Ramos Covarrubias, bajo el número 7.818 de su protocolo. Dicha escritura consta inscrita en el Registro mercantil de Madrid con fecha 10 de febrero de 2016, en el Tomo 33.912, Folio 209, Sección 8, Hoja M-0030071 e inscripción 15ª.

b) Duración del cargo:

De acuerdo con el artículo 23 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los administradores será de seis años.

c) Composición:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de los Estatutos Sociales, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros, no siendo necesaria la condición de accionista para ser consejero.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes cuatro miembros:

Miembro	Cargo	Fecha de nombramiento	Vigencia
D. Santiago Marco Narro	Presidente	30/06/2015	30/06/2021
D. Juan Hernandez Villa	Vocal	30/06/2015	30/06/2021
D. Alfredo de la Torre Prado	Vocal	30/06/2015	30/06/2021
D. Francisco Echenique Gordillo	Vocal	30/06/2015	30/06/2021

Con fecha de 23 de diciembre de 2015, se nombró secretario no consejero del Consejo de Administración a Don Manuel Ángel Romero Rey, acuerdo elevado a público por escritura de 23 de diciembre de 2015, autorizada por el Notario de Madrid, Don Ignacio Ramos Covarrubias, bajo el número 7.818 de su protocolo.

- d) Inscrito el órgano de Administración en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 10 de febrero de 2016, en el Tomo 33.912, Folio 209, Hoja M-00030071, Sección 8 e inscripción 15ª.
- e) El funcionamiento del Consejo de administración conforme a lo Estatutos Sociales es el siguiente:

*Artículo 25º.- Organización y funcionamiento del Consejo de Administración.*

*El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro Consejero, la mitad más uno de sus miembros. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente. Los acuerdos se adoptarán, salvo los que la Ley exija mayoría reforzada, por mayoría absoluta de los asistentes a la reunión, que deberá ser convocada por el Presidente o el que haga sus veces. La convocatoria se cursará mediante carta o telegrama dirigidos a todos y cada uno de sus componentes, con veinticuatro horas de antelación. La votación por escrito y sin sesión será válida si ningún Consejero se opone a ello. En caso de empate, decidirá el voto personal de quien fuera Presidente.*

*Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que ninguno de los miembros del Consejo se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.*

*Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes. Designará en su seno a su presidente y a un secretario.*

#### **1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos**

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

a) Santiago Marco Narro, Presidente.

Licenciado en Ingeniería Técnica de Obras Públicas, con una trayectoria profesional de más de 40 años en el negocio inmobiliario en Madrid, tanto en residencia como en oficinas y naves industriales.

Desde 1968 y hasta 2012 fue administrador mancomunado de la empresa Constructora Conmar, S.L. Además desde 1988 y hasta 2006 desempeñó el cargo de administrador único de la sociedad Maryes, S.L. (sociedad que se dedica al sector inmobiliario).

En la actualidad ejerce distintos cargos como administrador solidario en las compañías Gestión de Alquileres Marco, S.L. (para más información ver apartado 1.18 del presente Documento Informativo) y de Desarrollos Inmobiliarios Marco, S.L. (sociedad que se dedica al sector inmobiliario).

b) Juan Francisco Hernández Villa, Vocal.

Arquitecto Técnico titulado por la Escuela de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid. Colegiado nº 5.269 con título expedido por el Ministerio de Educación en 1978.

Desde 1970 y hasta 1980 desempeñó la función de jefe de obra en la empresa Obrascon, S.A. Desde 1980 y hasta su jubilación, fue Director técnico del Grupo Inmobiliario y Constructor (Conmar, S.A.; Nilo, S.A.; Amado, S.A. y Miño, S.A.).

c) Alfredo de la Torre Prado, Vocal.

Doctor Ingeniero Naval, con dos masters en Dirección General en la Escuela de Organización Industrial y en Sistemas de información en el Consejo Superior Informático.

Durante su trayectoria ha sido subdirector de la Marina Mercante y consejero de varias sociedades mercantiles y patrono de Fundaciones. Además pertenece al Cuerpo de Ingenieros Navales del Estado y al Cuerpo Superior de Sistemas y Tecnologías de la Información de la Administración del Estado.

En el ámbito de la empresa privada ejerció la función de ingeniero jefe de buque en los astilleros Astano del Ferrol

En el ámbito de la Administración Pública ejerció diferentes responsabilidades entre ellas las de Jefe del Área de Innovación Tecnológica en el Ministerio de Industria y de Subdirector General de Inspección Marítima en la Dirección General de Marina Mercante.

Ha sido Consejero de la empresa Pymar, S.A., tutelada por el Ministerio de Industria para dar garantías en la financiación de la construcción de buques

En la actualidad es presidente de las sociedades Albarracin, S.L. (sociedad que se dedica al sector inmobiliario) y Pintomar Inversiones, S.L. (sociedad que se dedica al sector inmobiliario).

d) Francisco Javier Echenique Gordillo, Vocal.

Licenciado en Arquitectura Superior. Desde 1965 es propietario de un despacho profesional para la redacción de proyectos y obras en los campos de arquitectura y urbanismo.

Ha redactado y dirigido obras de construcción y planeamiento en toda España (Madrid, Castilla La Mancha, Navarra, Baleares, Canarias, Andalucía, Extremadura, Murcia, Asturias y Galicia).

Actualmente, está desarrollando proyectos en Acra (Ghana), Nairobi (Kenia) y Arabia Saudí.

Ninguno de los administradores mencionados ha sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros y por ningún otro motivo.

e) Manuel Ángel Romero Rey, Secretario no Consejero

Licenciado en Derecho por la Universidad de Córdoba, Abogado del Estado desde el año 1.997, actualmente en excedencia voluntaria, con destinos en la Abogacía del Estado en Zamora, Tribunal Superior de Justicia en Madrid y el Ministerio de Economía e Industria, Subdirector de los Servicios Jurídicos de la CNMV durante los años 2000 a 2004. Actualmente, es Socio Director de Romero Rey Abogados, despacho especializado en Derecho Administrativo, Mercantil y Mercado de Valores.

**1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de los Estatutos Sociales, el cargo de administrador es gratuito.

Se hace constar asimismo que no existen cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo.

**1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica**

La Sociedad a fecha del presente Documento Informativo, cuenta con un empleado con categoría de auxiliar administrativo. Dicho empleado lleva a cabo funciones habituales de un auxiliar administrativo como:

- Gestión con los bancos.
- Emisión de facturas.
- Control de la documentación y gestión con los clientes.
- Relación con el Despacho en el que se confecciona la contabilidad y asesoría fiscal.

**1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social**

A fecha del presente Documento Informativo, Tarjar cuenta con un total de 22 accionistas. A continuación se detalla la participación accionarial directa e indirecta de los accionistas que poseen más del 5% de la Sociedad:

Accionistas	Participación directa		Participación indirecta		Participación total	
	Nº de acciones	%	Nº de acciones	%	Nº de acciones	%
D. Santiago Marco Narro (*)	86.692	50,00%	6.305	3,64%	92.997	53,64%
D. Juan F. Hernández Villa	22.067	12,73%			22.067	12,73%
D. Francisco Javier Echenique Gordillo	13.177	7,60%			13.177	7,60%
Resto de accionistas	45.144	26,03%			45.144	26,03%
<b>Total</b>					<b>173.385</b>	<b>100,00%</b>

(\*) D. Santiago Marco Narro a través de la sociedad Maryes, S.L., de la que posee un 91,82% del capital, ostenta una participación indirecta del 3,64% de la Sociedad.

Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos.

A continuación se detallan los administradores que tienen una participación igual o superior al 1% de la Sociedad de forma directa o indirecta:

Accionistas	% de participación
D. Santiago Marco Narro	53,64%
D. Juan Francisco Hernández Villa	12,73%
D. Francisco Javier Echenique Gordillo	7,60%
D. Alfredo de la Torre Prado	4,74%

Don Santiago Marco Narro, Don Juan Francisco Hernández Villa, D. Francisco Javier y Echenique Gordillo, como accionistas de la Sociedad, han decidido poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones necesarias para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez (ver apartado 2.9).

## 1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

### 1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(...)

Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(...).”

<b>Euros</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>30/06/2016</b>
Ingresos	70.248	302.011	377.509
Fondos propios	626.085	11.104.768	4.746.097
1% de los ingresos	702	3.020	3.775
1% de los Fondos Propios	6.261	111.048	47.461

Se considera operación significativa todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad.

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos:

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 229.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (R.D.L. 1/2010, de 7 de julio), se informa de la participación del Capital Social que ostenta directa o indirectamente, así como de las personas vinculadas al mismo, de sociedades de objeto análogo o complementario al de la Sociedad, así como la función que desempeña:

<b>Administrador</b>	<b>Razón social</b>	<b>Objeto social</b>	<b>Porcentaje de participación que ostenta directa / indirectamente</b>	<b>Cargo</b>
D. Santiago Marco Narro	Gestión de Alquileres Marco, S.L.	Inmobiliaria	80,37%	Administrador
D. Juan Hernández Villa	Arquibuba, S.L.	Servicios técnicos	51,00%	-
D. Alfredo de la Torre	Albarracín, S.L.	Inmobiliaria	20,00%	Administrador

Durante el primer semestre del 2016 la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones con las sociedades anteriormente mencionadas:

Entidad	Operación	Importe
Gestión de Alquileres Marco, S.L.	Adquisición nave c/Hierro	-1.350.000 (*)
Gestión de Alquileres Marco, S.L.	Cancelación del préstamo (**)	-104.497
Arquibuba, S.L.	Prestación de servicios a Tarjar	-21.000

(\*) A 30 de junio de 2016, el importe pendiente de pago ascendía a 158.320 euros.

(\*\*) La Sociedad concedió a Gestión de Alquileres Marco, S.L. dos préstamos, uno de 137.432 euros el 9 de mayo 2014 y otro de 51.526 euros el 19 de enero de 2015 para financiar parcialmente su actividad. Dichos préstamos devengaban un tipo de interés anual del 7,4% y 4,0%, respectivamente.

Con fecha 11 de abril de 2016, la Sociedad adquirió una nave industrial localizado en Torrejón de Ardoz (Madrid) calle Hierro 75, por importe de 1.350.000 euros (ver descripción en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo) a Gestión de Alquileres Marco, S.L (cuyo principal socio es D. Santiago Marco Narro, a su vez principal accionista de la Sociedad), como resultado de un acuerdo alcanzado entre las partes.

Duración el ejercicio 2015 la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones con las sociedades anteriormente mencionadas:

Accionista	Entidad	Operación	Importe
D. Santiago Marco Narro	Gestión de Alquileres Marco, S.L.	Concesión préstamo por Tarjar (*)	-137.432
D. Santiago Marco Narro	Gestión de Alquileres Marco, S.L.	Concesión préstamo por Tarjar (*)	-51.526
D. Santiago Marco Narro	Gestión de Alquileres Marco, S.L.	Pago de intereses a Tarjar (*)	-11.469
D. Alfredo de la Torre	Albarracín, S.L.	Cancelación deuda (**)	-84.460
D. Juan Hernández Villa	Arquibuba, S.L.	Prestación de servicios a Tarjar	-15.750

(\*) Explicado en el cuadro superior.

(\*\*) Deuda generada por las gestiones de comercialización realizadas por Albarracín, S.L. a la Sociedad en los años 2011 y 2012. Dicha deuda fue cancelada mediante la cesión por parte de la Sociedad de una cuantía equivalente a 84.460 euros de la cantidad pendiente de cobro a Gestión de Alquileres Marco, S.L. por parte de la Sociedad.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos:

Véase punto (i).

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo:

No aplica.

## 1.19. Información financiera

### 1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

Como consecuencia de la fusión por absorción realizada el 30 de junio de 2015 (ver apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo), a continuación se detalla la información financiera individual auditada de la Sociedad del ejercicio 2015, ver Anexo II.

Las cuentas anuales individuales de Uniseis, S.L. y Tarjar Xairo, S.L. de los ejercicios 2013 y 2014, junto con los informes de auditoría del ejercicio 2014 (Uniseis, S.L. y Tarjar Xairo, S.L. no auditaron las cuentas anuales de 2013), se incorporan como Anexos III y IV, respectivamente, a este Documento Informativo.

Adicionalmente se han incluido los estados financieros intermedios individuales a 30 de junio de 2016 (ver Anexo V) sujetos a revisión limitada, comparados con el mismo periodo del ejercicio anterior, que no han sido ni auditados ni sujetos a revisión limitada.

#### a) Ejercicio a 30 de junio de 2016

##### A. Activo no corriente y corriente

<b>Euros</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>30/06/2016</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>12.471.937</b>	<b>7.179.223</b>
Inmovilizado material	760.731	704.872
Inversiones inmobiliarias	11.438.249	6.373.351
Inversiones financieras a largo plazo	272.958	101.000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>366.197</b>	<b>507.569</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	100.584	170.467
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	265.613	337.102
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.838.134</b>	<b>7.686.791</b>

##### *Inmovilizado material*

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

	Saldo 31/12/2015	Altas/Bajas	Saldo 30/06/2016
Inmovilizados	1.453.518	-	1.453.518
<b>Total</b>	<b>1.453.518</b>	<b>-</b>	<b>1.453.518</b>
Amortización acumulada	-	-	-
Total	692.787	55.859	748.646
<b>Valor neto</b>	<b>760.731</b>	<b>-55.859</b>	<b>704.872</b>

#### *Inversiones inmobiliarias*

Estas inversiones, han registrado los siguientes movimientos:

	Saldo 31/12/2015	Altas	Bajas	Saldo 30/06/2016
<i>Inversiones</i>				
Terrenos y bienes naturales	-	3.367.339	-	3.367.339
Construcciones	12.653.204	479.250	-8.858.234	4.274.220
<b>Total</b>	<b>12.653.204</b>	<b>3.846.589</b>	<b>-8.858.234</b>	<b>7.641.559</b>
<i>Amortización acumulada</i>				
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-
Construcciones	-1.214.955	-	-53.253	-1.268.208
<b>Total</b>	<b>-1.214.955</b>	<b>-</b>	<b>-53.253</b>	<b>-1.268.208</b>
<b>Valor neto</b>	<b>11.438.249</b>	<b>3.367.338</b>	<b>-8.432.237</b>	<b>6.373.351</b>

A 30 de junio de 2016, la Sociedad en línea con lo recogido en la Norma de Registro y Valoración Contable (NRV) 3.b del Plan General de Contabilidad, ha procedido contabilizar de forma separada el valor del suelo del valor de la construcción de sus propiedades inmobiliarias. Consecuentemente, de los 12.653.204 euros contabilizados como construcciones a 31 de diciembre de 2015, se han reclasificado 2.496.588 euros en el epígrafe de suelo. Adicionalmente, la adquisición realizado en calle Hierro, 75 por un importe total de 1.350.000 euros (ver apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo) se ha contabilizado de la siguiente forma: 870.750 euros de terreno y 479.250 euros de construcción. Finalmente resaltar la baja contabilizada por importe de 8.858.234 euros corresponde, principalmente, a la eliminación de la revalorización voluntaria de sus activos mobiliarios efectuada en 2015 como consecuencia de la fusión, de cara a cumplir con lo estipulado en la NRV 2.1 del Plan General de Contabilidad.

Al inicio del ejercicio 2016, se corrigió la valoración contable de las naves de Avenida Fuentemar, anulando la actualización efectuada por importe de 6.361.645 euros. Así pues, el detalle de las inversiones en construcciones a 30 de junio de 2016, es el siguiente:

	Inversión	Amortización Acumulada	Amortización Anual	Valor Neto
Edif. Avd. Fuentemar 31	1.315.678	446.361	2%	869.317
Edif. Avd. Fuentemar 33	1.240.680	422.068	3%	818.612
Nave Ribarroja	1.238.613	396.597	3%	842.016
Nave c/Hierro	479.250	3.182	3%	476.068
<b>Total</b>	<b>4.274.220</b>	<b>1.268.208</b>		<b>3.006.012</b>

#### *Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*

El saldo de "Deudores Comerciales", está compuesto por clientes, deudores y Hacienda pública deudora por liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio anterior. A 30 de junio de 2016, el saldo asciende a 170.466 euros.

#### *Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

El saldo "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento de tres meses o un plazo inferior. A 30 de junio de 2016 el saldo asciende a 337.102 euros.

#### *B. Patrimonio Neto y Pasivo no corriente y corriente*

<b>Euros</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>30/06/2016</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>11.104.768</b>	<b>4.746.097</b>
	10.420.439	
Capital		10.420.439
Prima de emisión	2.365	2.365
Reservas	537.295	-5.795.417
Resultado del ejercicio	144.670	118.710
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.394.446</b>	<b>2.729.201</b>
Provisiones a largo plazo	315.556	315.556
Deudas a largo plazo	777.244	2.112.000
Pasivos por impuesto diferido	301.645	301.645
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>338.921</b>	<b>211.493</b>
Deudas a corto plazo	181.185	3.736
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	157.736	207.757
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>12.838.134</b>	<b>7.686.791</b>

#### *Capital Social*

Según la escritura de fusión de las sociedades realizada a fecha 23 de julio de 2015, y conforme a las operaciones de canje establecidas para la fusión, se aumentó el capital social por importe de 4.228.035 euros, emitiendo 70.350 participaciones nuevas e iguales, con un valor nominal de 60,10 euros y con una prima de emisión de 5.771.965 euros.

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

Precisamente la posterior tasación de los activos mencionados (Avenida Fuentemar 31, Avenida Fuentemar 33, Calle del Hierro 75 y Ribarroja), genera una diferencia positiva sobre el cálculo inicial a efectos de la fusión. Estos resultados se han abonado en la cuenta de reservas, así como otras diferencias y ajustes de origen fiscal.

Con fecha 1 de diciembre de 2015, se aumentó el capital social por importe de 5.769.600 euros con cargo a reservas de la Sociedad, alcanzándose un capital social de 10.420.438,50 euros, distribuido en 173.385 participaciones de 60,10 euros cada una, totalmente suscritas.

No obstante, en el ejercicio 2016 y conforme a la legislación vigente, la Sociedad deshizo la actualización realizada contablemente sobre las dos naves industriales de Madrid, generando una reserva negativa de 6.361.645 euros a 30 de junio de 2016 (dicha cuantía se compensa parcialmente con la reserva positiva existente a dicha fecha por importe de 566.229 euros). Consecuentemente, a dicha fecha, el patrimonio neto de la Sociedad era inferior a la mitad del capital escriturado.

Para corregir dicha situación, en la Junta General Extraordinaria celebrada el 12 de septiembre de 2016, se aprobó por unanimidad reducir el capital social por un importe de 5.418.281 euros, mediante la disminución del valor nominal de las acciones por importe de 31,25 euros, quedando el precio de la acción un importe de 28,85 euros, con lo que el capital social es de 5.002.157 euros (representado por 173.385 acciones con un valor nominal de 28,85 euros por acción).

Tras dicha reducción de capital, la Sociedad presentaba un patrimonio neto de 4.746.097,03, es decir 256.060,47 euros por debajo de la cifra de capital social. De mantenerse esta situación al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad no podría repartir dividendos.

Para revertir esta situación, la Sociedad el 29 de diciembre de 2016 aprobó la aportación de socios (dineraria) extraordinaria del accionista Maryes, S.L. por un importe de 350.000 euros. Consecuentemente, tras la mencionada aportación el patrimonio neto de la compañía a 31 de diciembre de 2016, previo a los trabajos de auditoría, es superior al capital social (ver apartado 1.13 del presente Documento Informativo).

#### *Deudas con entidades de crédito*

Las deudas con entidades de crédito recogen el saldo pendiente con la Caixa a 30 de junio de 2016. El endeudamiento con el Banco Santander quedó cancelado el 14 de abril de 2016 tras la constitución del préstamo hipotecario por importe de 2 millones de euros contratado con La Caixa el 11 de abril de 2016 con vencimiento el 1 de mayo de 2028 mediante el pago de 132 cuotas mensuales sucesivas. Dicho préstamo tiene carencia hasta el 30 de marzo de 2017 y un tipo de interés nominal anual en este periodo del 1,35%.

El tipo de interés es variable y oscilará entre el 2,25% y el 5,35%. La garantía de este préstamo es la nave de Avenida de Fuentemar, 31.

C. Cuenta de pérdidas y ganancias

<b>Euros</b>	<b>30/06/2016</b>
Importe neto de la cifra de negocios	377.509
Aprovisionamientos	-
Gastos de personal	-6.556
Otros gastos de explotación	-127.710
Amortización del inmovilizado	-109.112
Otros resultados	3.079
<b>Resultado de explotación</b>	<b>137.210</b>
Ingresos financieros	2.480
Gastos financieros	-20.979
<b>Resultado financiero</b>	<b>-18.500</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>118.710</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>118.710</b>

*Importe neto de la cifra de negocios*

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a la actividad ordinaria de la Sociedad y a la venta de la energía generada por la planta fotovoltaica 30 de junio de 2016, los ingresos ascienden a 377.509 euros.

*Otros gastos de explotación*

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias corresponden principalmente a los gastos de suministros (en su mayor parte refacturados a los inquilinos) así como los servicios profesionales independientes requeridos para llevar a cabo las modificaciones societarias pertinentes y las gestiones para la incorporación al MAB.

	<b>30/06/2016</b>
Suministros	54.065
Servicios profesionales independientes	55.487
Reparaciones y conservaciones	5.778
Primas de seguros	5.383
Perdidas créd. comerciales incobrables	6.582
Otros	415
<b>Total</b>	<b>127.710</b>

Aproximadamente el 95% de los gastos de suministros corresponden al consumo eléctrico generado por las naves alquiladas que con posterioridad es re-facturado a los clientes.

## Ejercicio 2015

## A. Activo no corriente y corriente

<b>Euros</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>745.424</b>	<b>12.471.937</b>
Inmovilizado material	12.370	760.731
Inversiones inmobiliarias	733.054	11.438.249
Inversiones financieras a largo plazo	-	272.958
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>16.721</b>	<b>366.197</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	100.584
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16.721	265.613
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>762.145</b>	<b>12.838.134</b>

## (i) Inmovilizado material

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

	<b>Saldo Inicial 2014</b>	<b>Fusión</b>	<b>Altas</b>	<b>Saldo Final 2015</b>
Inmovilizados				
Maquinaria	24.046	-	-	24.046
Instalaciones	19.082	454.219	-	473.301
Otro inmovilizado material	-	956.171	-	956.171
<b>Total</b>	<b>43.128</b>	<b>1.410.390</b>	<b>-</b>	<b>1.453.518</b>
Amortización Acumulada				
Maquinaria	24.046	-	-	24.046
Instalaciones	6.712	297.676	13.597	317.985
Otro inmovilizado material	-	334.695	16.061	350.756
<b>Total</b>	<b>30.758</b>	<b>632.371</b>	<b>29.658</b>	<b>692.787</b>
<b>Valor Neto</b>	<b>12.370</b>	<b>778.019</b>	<b>(29.658)</b>	<b>760.731</b>

Los saldos de "Instalaciones" y "Otro Inmovilizado material", proviene de los valores contables registrados en la sociedad absorbida, siendo principalmente, otras instalaciones, instalaciones de trasdosado, reformas, leasing de fotovoltaica y obras eléctricas.

## (ii) Inversiones inmobiliarias

Estas inversiones, han registrado los movimientos siguientes:

	<b>Saldo Inicial 2014</b>	<b>Fusión</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Ajustes / Valoración Euroval</b>	<b>Saldo Final 2015</b>
Inversiones						
Terrenos y bienes naturales	429.073	908.333	-	-1.337.406	-	0
Construcciones	661.466	3.298.607	1.476.920	-87.868	7.304.079	12.653.204
<b>Total</b>	<b>1.090.539</b>	<b>4.206.940</b>	<b>1.476.920</b>	<b>-1.425.274</b>	<b>7.304.079</b>	<b>12.653.204</b>
Amortización acumulada						
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-	-
Construcciones	-357.485	-820.821	-36.650	-	-	-1.214.955
<b>Total</b>	<b>-357.485</b>	<b>-820.821</b>	<b>-36.650</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1.214.955</b>
<b>Valor neto</b>	<b>733.054</b>	<b>3.386.119</b>	<b>1.440.270</b>	<b>-1.425.274</b>	<b>7.304.079</b>	<b>11.438.249</b>

El detalle de las inversiones en “Construcciones” y su valor actualizado al 31 de diciembre de 2015, teniendo en cuenta el informe de valoración realizado por Euroval, es el siguiente:

Objeto Valoración	SalDOS a 30/09/2015 + Traspasos			Valoración Euroval	Ajuste 30/09/2015
	Inversión	Am. Acum.	Neto		
Nave Ribarroja	1.135.521	324.005	811.516	1.753.949	942.434
Fuentemar 31	2.224.011	426.643	1.797.368	7.774.873	5.977.505
Fuentemar 33	1.982.930	394.178	1.588.752	1.972.892	384.140
<b>Totales</b>	<b>5.342.462</b>	<b>1.144.826</b>	<b>4.197.635</b>	<b>11.501.714</b>	<b>7.304.079</b>

Inmuebles	Valor actualizado tasación a 30/09/2015	Altas/Bajas	Dotaciones amortización posteriores	Valor contable 31/12/2015
Totales	11.501.714	-42.756	-20.709	11.438.249

(iii) Inversiones financieras a largo plazo

Las inversiones financieras se componen de:

	2015
Créditos a largo plazo	188.958
Depósitos constituidos a largo plazo	84.000
<b>Total</b>	<b>272.958</b>

(iv) Deudores comerciales

El saldo Deudores comerciales, está compuesto por facturas de clientes pendientes de cobro y una deuda con la Hacienda Pública derivada de la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio.

(v) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

Corresponde a la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo, con un vencimiento de tres meses o un plazo inferior.

B. Patrimonio Neto y Pasivo no corriente y corriente

<b>Euros</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>626.085</b>	<b>11.104.768</b>
<i>FONDOS PROPIOS</i>	626.085	11.104.768
Fondos propios	422.804	10.420.439
Prima de emisión	-	2.365
Reservas	178.948	537.295
Resultado del ejercicio	24.332	144.670
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>68.717</b>	<b>1.394.446</b>
Provisiones a largo plazo	-	315.556
Deudas a largo plazo	-	777.244
Pasivos por impuesto diferido	68.717	301.645
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>67.343</b>	<b>338.921</b>
Deudas a corto plazo	56.106	181.185
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.237	157.736
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>762.145</b>	<b>12.838.135</b>

(i) Fondos Propios

Los movimientos de las distintas cuentas que componen este epígrafe durante el ejercicio 2015 han sido los siguientes:

	<b>Saldo Inicial 2014</b>	<b>Aplicación Resultado +/- Ajustes</b>	<b>Ampliación Fusión</b>	<b>2ª Ampliación</b>	<b>Saldo Final 2015</b>
<b>Capital suscrito</b>	<b>422.804</b>	-	<b>4.228.035</b>	<b>5.769.600</b>	<b>10.420.439</b>
<b>Prima de emisión</b>	-	-	<b>5.771.965</b>	<b>-5.769.600</b>	<b>2.365</b>
Reserva legal	88.349	-	-	-	88.349
Reservas voluntarias	90.600	358.346	-	-	448.946
<b>Total reservas</b>	<b>178.949</b>	-	<b>5.771.965</b>	-	<b>537.295</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>24.333</b>	<b>-24.333</b>	-	-	<b>144.670</b>
<b>Total</b>	<b>626.085</b>	<b>334.013</b>	<b>10.000.000</b>	<b>0</b>	<b>11.104.768</b>

- Capital social

Según la escritura pública de fecha 23 de julio de 2015, y conforme a las operaciones de canje establecidas para la fusión, se aumentó con fecha 1 de diciembre de 2015 el capital social de la Sociedad por importe de 4.228.035 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 euros.

Tras la posterior tasación de los activos mencionados, se generó una diferencia positiva sobre el cálculo inicial a efectos de la fusión. Estos resultados se abonaron en cuenta de reservas, así como otras diferencias y ajustes de origen fiscal.

Por otra parte, como consecuencia de un acta de inspección fiscal de ejercicios anteriores, se contabilizó una provisión con cargo a reservas por un importe de 315.556 euros, correspondiente, tanto a la cuota reclamada por la inspección como a la sanción. La reclamación presentada contra esta acta está pendiente de resolución.

Según la escritura de fecha 1 de diciembre de 2015, se aumentó el capital social por importe de 5.769.600 euros con cargo a reservas de la Sociedad, alcanzándose un capital social por importe de 10.420.439 euros.

- Reservas

A 31 de diciembre de 2015, todas las reservas de la Sociedad son procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.

(ii) Deudas a largo y corto plazo

A continuación, se detalla la composición de las deudas a largo y corto plazo al 31 de diciembre de 2015:

<b>Euros</b>	<b>Deudas a lp</b>	<b>Deudas a cp</b>
Acreeedores por arrend. Financiero	408.244	70.306
Deudas con entidades de crédito	250.000	107.143
Fianzas recibidas	119.000	-
Cta. Corriente socios y admn.	-	3.736
<b>Total</b>	<b>777.244</b>	<b>181.185</b>

Las deudas con entidades de crédito recogen el saldo pendiente al 31 de diciembre de 2015 derivadas del préstamo y leasing contratados con el Banco Santander según el siguiente detalle:

<b>Deuda</b>	<b>Capital pendiente a lp</b>	<b>Capital pendiente a cp</b>	<b>Total capital pendiente a 31/12/2015</b>	<b>Capital inicial</b>
Préstamo	250.000	107.143	357.143	750.000
Leasing	408.244	70.306	478.550	2.276.158
<b>Total</b>	<b>658.244</b>	<b>177.449</b>	<b>835.693</b>	<b>3.026.158</b>

Las fianzas a largo plazo, se derivan de los contratos de arrendamiento de los inmuebles existentes con los clientes:

Docke Logistics.....	11.000 euros
Movaco, S.A.....	84.000 euros
Cofely España.....	24.000 euros
<b>Total</b>	<b>119.000 euros</b>

(iii) Administraciones públicas saldo a largo plazo, correspondientes a diferencias temporales por los siguientes conceptos:

Impuesto beneficio diferido.....	53.207 euros
Leasing nave.....	195.256 euros
Imp. difer. amortizaciones.....	53.182 euros
<b>Total</b>	<b>301.645 euros</b>

Acreeedores prestación de servicio

Importe derivado de la operativa de la Sociedad, los pagos pendientes de efectuar a proveedores, cumplen íntegramente los plazos establecidos con ellos y la normativa aplicable.

#### D. Cuenta de resultados

<b>Euros</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Importe neto de la cifra de negocios	70.248	302.011
Gastos de personal	-	-4.081
Otros gastos de explotación	-13.244	-122.917
Amortización de inmovilizado	-22.134	-66.307
Otros resultados	-	31.300
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>34.870</b>	<b>140.005</b>
Ingresos financieros	-	11.544
Gastos financieros	-109	-10.936
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-109</b>	<b>608</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>34.761</b>	<b>140.613</b>
Impuestos sobre beneficios	-10.428	4.057
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>24.333</b>	<b>144.670</b>

(i) Ingresos y gastos

- Importe de la cifra de negocios

Ingresos derivados de la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio 2015, que corresponden a:

- 12 meses de alquiler del inmueble situado en Ribarroja (Valencia).
- 3 meses de alquiler de los inmuebles absorbidos tras la fusión de diciembre de 2015.

- Gasto de personal

Como consecuencia de la fusión, la Sociedad contrató en octubre de 2015 a un trabajador para efectuar las labores administrativas.

- Otros gastos de explotación

A continuación, se detalla los conceptos contemplados en este epígrafe:

<b>Euros</b>	<b>2015</b>
Serv. profesionales independientes	44.101
Suministros	26.790
Reparaciones y conservación	24.865
Otros tributos	19.123
Primas de seguros	7.473
Otros servicios exteriores	547
Transportes	18
<b>Total</b>	<b>122.917</b>

Resaltar que las principales partidas de gastos corresponden a servicios profesionales independientes, de los cuales el honorario por la gestión realizada por Arquibuba, S.L. ascendió a 15.750 euros (representan un 36% del total de otros gastos de explotación), suministros (representan un 22% del total de otros gastos de explotación) y reparaciones y conservaciones (representan un 20% del total de otros gastos de explotación).

Mientras que los servicios profesionales de 2015 principalmente corresponden a asesoramiento legal y de terceros relacionados con el proceso de fusión y posterior transformación en S.A., los gastos de suministros y conservaciones se derivan de la actividad de la Sociedad y son recurrentes.

Ejercicios 2014 y 2013

I. Sociedad (denominada Uniseis, S.L. en los ejercicios 2014 y 2013)

Balance

A. Activo no corriente y corriente

<b>Euros</b>	<b>2013*</b>	<b>2014</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>767.558</b>	<b>745.424</b>
Inmovilizado material	14.660	12.370
Inversiones Inmobiliarias	752.898	733.054
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>8.078</b>	<b>16.721</b>
Deudores comerciales y otras cuentas corrientes	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.078	16.721
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>775.636</b>	<b>762.145</b>

(\*)Ejercicio no auditado

(i) *Inversiones inmobiliarias*

En el cuadro que se incluye a continuación se indica el movimiento experimentado durante los ejercicios 2013 y 2014 de las partidas de las inversiones inmobiliarias, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas.

<b>Euros</b>	<b>Saldo al 31/12/2012*</b>	<b>Altas</b>	<b>Saldo al 31/12/2013*</b>	<b>Altas</b>	<b>Saldo al 31/12/2014</b>
Inversiones inmobiliarias	1.075.742	14.797	1.090.539	-	1.090.539
Amortización acumulada	-317.906	-19.735	-337.641	-19.844	-357.485
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>757.836</b>	<b>-4.938</b>	<b>752.898</b>	<b>-19.844</b>	<b>733.054</b>

(\*)Ejercicios no auditados

Las altas en inversiones inmobiliarias experimentadas en el ejercicio 2013 se corresponden con costes de modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los inmuebles.

## B. Patrimonio Neto y Pasivo no corriente y corriente

<b>Euros</b>	<b>2013*</b>	<b>2014</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>601.752</b>	<b>626.085</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>601.752</b>	<b>626.085</b>
Capital	422.804	422.804
Reservas	230.925	178.948
Resultado de ejercicios anteriores	(69.945)	-
Resultado del ejercicio	17.968	24.333
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>73.585</b>	<b>68.717</b>
Pasivos por impuesto diferidos	73.585	68.717
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>100.299</b>	<b>67.343</b>
Deudas a corto plazo	87.084	56.106
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.215	11.237
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>775.636</b>	<b>762.145</b>

### (i) Patrimonio neto

A cierre de los ejercicios 2013 y 2014 el capital social de la Sociedad estaba constituido por 7.035 acciones de 60,1 euros de valor nominal.

### (ii) Pasivo no corriente y corriente

La sociedad no tiene pasivos financieros a largo plazo.

## C. Cuenta de resultados

<b>Euros</b>	<b>2013*</b>	<b>2014</b>
Importe neto de la cifra de negocios	66.147	70.248
Otros gastos de explotación	(23.942)	(13.244)
Amortización del inmovilizado	(21.958)	(22.134)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>20.247</b>	<b>34.870</b>
Resultado financiero	(213)	(109)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>20.034</b>	<b>34.761</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>17.968</b>	<b>24.333</b>

(\*)Ejercicio no auditado

El importe neto de la cifra de negocios, los gastos de explotación y la amortización del inmovilizado correspondiente al arrendamiento y costes asociados del inmueble situado en el Olival de Ribarroja (Valencia).

II. Tarjar Xairo, S.L. (Sociedad absorbida)

*Balance*

A. *Activo no corriente y corriente*

<b>€ miles</b>	<b>2013*</b>	<b>2014</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.647</b>	<b>4.666</b>
Inmovilizado material	893	778
Inversiones Inmobiliarias	3.467	3.434
Inversiones financieras a Lp	286	454
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>357</b>	<b>319</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	160	150
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	197	169
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.004</b>	<b>4.984</b>

(\*) Ejercicio no auditado

(i) *Inversiones inmobiliarias*

A continuación se detalla el movimiento experimentado durante los ejercicios 2013 y 2014 del epígrafe de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas.

<b>Euros</b>	<b>Saldo al 31/12/2012*</b>	<b>Altas</b>	<b>Saldo al 31/12/2013*</b>	<b>Altas</b>	<b>Saldo al 31/12/2014</b>
Inversiones inmobiliarias	4.177	-	4.177	30	4.207
Amortización acumulada	-648	-63	-711	-63	-773
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>3.529</b>	<b>-63</b>	<b>3.467</b>	<b>-33</b>	<b>3.434</b>

(\*) *Ejercicios no auditados*

Las altas experimentadas en el ejercicio 2013 se corresponden con costes de modernización o mejora que representaron un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los inmuebles.

## B. Patrimonio Neto y Pasivo no corriente y corriente

€ miles	2013*	2014
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.114</b>	<b>3.399</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>3.114</b>	<b>3.399</b>
Capital	3	3
Reservas	2.815	3.111
Resultado del ejercicio	296	285
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.715</b>	<b>1.225</b>
Deudas a largo plazo	1.462	946
Pasivos por impuesto diferido	253	279
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>175</b>	<b>360</b>
Deudas a corto plazo	-	195
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	175	165
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>5.004</b>	<b>4.984</b>

(\*) Ejercicio no auditado

### (i) Patrimonio neto

A cierre de los ejercicios 2013 y 2014 el capital social de la Compañía estaba constituido por 20.000 acciones de 0,15 euros de valor nominal.

### (ii) Pasivo no corriente

La Compañía a cierre del ejercicio 2014 tenía una deuda con entidades financieras por importe de 357 miles de euros y arrendamientos financieros por 481 miles de euros.

### (iii) Pasivo corriente

La compañía a cierre del ejercicio 2014 tenía una deuda con entidades financieras por importe de 107 miles de euros y arrendamientos financieros por 48 miles de euros.

## C. Cuenta de resultados

€ miles	2013*	2014
Importe neto de la cifra de negocios	941	930
Aprovisionamiento	(1)	(0)
Gastos de personal	(7)	(14)
Otros gastos de explotación	(308)	(291)
Amortización del inmovilizado	(200)	(198)
Otros resultados	2	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>428</b>	<b>428</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>401</b>	<b>386</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>296</b>	<b>285</b>

(\*) Ejercicio no auditado

El importe neto de la cifra de negocios, los gastos de explotación y la amortización del inmovilizado correspondiente a los arrendamientos y costes asociados de los inmuebles situados en Avenida Fuentemar, 31 y 33 (Madrid).

#### **1.19.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello**

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2015, fueron auditadas por Fuentenebro Auditores, S.L.P., que emitió su correspondiente informe de auditoría con fecha 17 de febrero de 2016, en el que no expreso opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance.

Las cuentas anuales individuales de Uniseis, S.L. correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014, fueron auditadas por Fuentenebro Auditores, S.L.P., que emitió su correspondiente informe de auditoría con fecha de 24 de abril de 2015, en los que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance.

Adicionalmente, Fuentenebro Auditores, S.L.P. realizó la revisión limitada de los estados financieros correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2016 con fecha 30 de septiembre de 2016, no contenía salvedades, ni opiniones desfavorables o denegadas.

#### **1.19.3. Descripción de la política de dividendos**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 31 de los Estatutos de la Sociedad:

*La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado, de acuerdo con el balance aprobado, y, en su caso, decidirá sobre la distribución de dividendos a sus accionistas en cumplimiento de la normativa especial establecida a estos efectos por la Ley 11/2009, una vez cubiertas las atenciones previstas en estos Estatutos o en la normativa aplicable.*

*En todo caso, la Junta General estará obligada a tomar el acuerdo de distribuir en forma de dividendos a los accionistas, una vez cumplidos las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:*

- a) *El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en las que pueda participar la sociedad.*
- b) *Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en SOCIMI.*

*La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*

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

*El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En todo caso, los dividendos que se acuerde distribuir no serán exigibles hasta que, por lo menos, el período de diez (10) días indicado en el artículo 9 párrafo cuarto de estos Estatutos haya transcurrido.*

*La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, incluyendo, con carácter meramente ilustrativo, por medio de la distribución de instrumentos de deuda emitido por la propia Sociedad.*

*El órgano de administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.*

A fecha del presente Documento Informativo, el único dividendo distribuido por la Sociedad fue el acordado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de 10 de mayo de 2016 con cargo al beneficio del ejercicio 2015 por importe de 115.736 euros, abonado durante el mes de mayo de 2016.

#### **1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor**

A fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso relevante adicional a la contingencia fiscal existente derivada de unas actas de regularización tributaria correspondiente al impuesto de Sociedad de los ejercicios 2008 y 2009 con una cuota resultante de 196.530,87 euros, y la imposición de una sanción tributaria de 119.025,46 euros. Dicha actas fueron suscritas en disconformidad por la sociedad y se encuentran recurridas ante el tribunal Económico Administrativo de Madrid, habiéndose garantizado mediante aval bancario el importe correspondiente a la cuota de las actas más los intereses y estando suspendida la ejecución de la sanción tributaria por la interposición de la Reclamación económico administrativa (ver apartado 1.23.5.1 del presente Documento Informativo).

#### **1.20. Declaración sobre el capital circulante**

La Sociedad, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida considera que dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

#### **1.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía**

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB. La Sociedad tiene externalizado la prestación de servicios con Arquibuba, S.L. con objeto de que, entre otras cuestiones lleve a cabo: i) servicios de gestión del activo, entre ellos, la contabilidad y servicios de administración, ii) gestión del activo de cara al cumplimiento de las previsiones establecidas en planes de negocio y presupuestos, iii) mantener informado al

Consejo de Administración sobre la situación financiera operativa y fiscal del activo y iv) gestión de la tesorería existente.

## **1.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta**

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 10 de mayo de 2016, aprobó el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (en adelante, el “Reglamento Interno de Conducta”).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB. El contenido del mismo se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores. El Reglamento Interno de Conducta se puede consultar en la página web de la Sociedad ([www.TarjarXairoSocimi.com](http://www.TarjarXairoSocimi.com)).

## **1.23. Factores de riesgo**

### **1.23.1. Riesgos financieros**

#### *1.23.1.1. Nivel de endeudamiento*

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene un préstamo hipotecario contratado con la Caixa el 11 de abril de 2016 por importe de 2 millones de euros con vencimiento el 1 de mayo de 2028 mediante el pago de 132 cuotas mensuales. Dicho préstamo tiene carencia hasta el 30 de marzo de 2017 y un tipo de interés fijo anual hasta la fecha del 1,35%. Posteriormente, el tipo de interés es variable y oscilará entre el 2,25% y el 5,35%. La garantía de este préstamo es la nave de Fuentemar 31.

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

#### *1.23.1.2. Falta de liquidez para la satisfacción de los dividendos*

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

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material

adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

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

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

## **1.23.2. Riesgos operativos y de valoración**

### *1.23.2.1. Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés*

#### *(i) Potenciales conflictos de interés derivados de accionistas significativos*

La Sociedad cuenta con 3 accionistas significativos (uno de ellos posee un 53,64% y los otros dos un total del 20,33%) por lo que sus intereses pueden ser distintos de los del resto de los accionistas de la Sociedad que ostenten una participación accionarial minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de accionistas de la Sociedad así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

#### *(ii) Posible conflicto de interés por Administradores que se dedican a actividades análogas*

Los accionistas principales y a la vez administradores de la Sociedad ejercen un cargo en otras sociedades con similar actividad que el objetivo de Tarjar. Esta situación podría generar un potencial conflicto de interés, entre los intereses de los administradores mencionados y el interés de la Sociedad.

#### *(iii) Potenciales conflictos de interés como consecuencia de la inexistencia de reglamentos específicos de buen gobierno*

La Sociedad no dispone de reglamentos específicos para regular el funcionamiento de su Junta General y de su Consejo de Administración.

(iv) *Dependencia de Arquibuba, S.L. como gestor de la Sociedad*

Arquibuba, S.L., sociedad cuyo accionista mayoritario es D. Juan Hernandez Villa con un 51% (a su vez accionista de la Sociedad) se encarga, principalmente, de la gestión derivada de los arrendamientos de la Sociedad. A pesar de que la mencionada prestación de servicios está supervisada por el Consejo de Administración de la Sociedad, llegado el caso, dicha gestión externalizada podría influir negativamente en la marcha de la Sociedad.

*1.23.2.2. Concentración geográfica de producto y mercado*

Los edificios que Tarjar posee en la Comunidad de Madrid representan el 76% del valor de mercado de la cartera de inmuebles a 30 de junio de 2016. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

*1.23.2.3. Riesgos asociados a la valoración*

A la hora de valorar los activos inmobiliarios, Euroval ha asumido hipótesis (ver apartados 0 y 1.6.5. del presente Documento Informativo), entre otras, relativas al grado de ocupación de los activos, la futura actualización de las rentas, la rentabilidad de salida estimada o la tasa de descuento empleada, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que dichos elementos subjetivos empleados evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Sociedad sería menor, y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

*1.23.2.4. Riesgos de cambios normativos*

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

### **1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario**

#### *1.23.3.1. Ciclicidad del sector*

El sector inmobiliario actual es muy sensible al entorno político y económico-financiero existente. Las rentas derivadas del arrendamiento de los activos inmobiliarios y sus valoraciones dependen, en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, la tasa de crecimiento económico, o la legislación.

En caso de que la cartera de activos de la Sociedad experimentara un deterioro de valor que requiriera dotar una provisión respecto al valor en libros, esta circunstancia tendría impacto en el resultado, la situación financiera o valoración de la Sociedad.

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

La Sociedad alquila o pretende alquilar sus inmuebles a un único cliente. Dichas relaciones contractuales están documentadas y firmadas por ambas partes. En caso de que dichos clientes opten por no renovar sus contratos o que presionaran para renegociar a la baja los precios de alquiler, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.23.3.3. Cada inmueble está arrendado por un solo cliente*

Si los inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.23.3.4. Riesgo de daños de los inmuebles*

Los inmuebles de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.23.3.5. Grado de liquidez de las inversiones*

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser más ilíquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir parte de su cartera de activos inmobiliarios, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo.

#### *1.23.3.6. Riesgo de falta de licencia de ocupación o de actividad*

Para la explotación de los activos inmobiliarios, Tarjar necesita obtener las pertinentes licencias municipales de ocupación. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente sujeta a un largo procedimiento administrativo, Tarjar podría verse impedido para utilizar el inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

### **1.23.4. Riesgos ligados a las acciones**

#### *1.23.4.1. Riesgo de falta de liquidez*

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

#### *1.23.4.2. Evolución de la cotización*

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

### **1.23.5. Riesgos fiscales**

#### *1.23.5.1. Contingencia fiscal*

La sociedad Tarjar Xairo, S.L., fue objeto de unas actas de regularización tributaria correspondientes al impuesto de sociedad de los ejercicios 2008 y 2009, con una cuota resultante de 196.530,87 euros, y la imposición de una sanción tributaria de 119.025,46 euros. Dicha actas fueron suscritas en disconformidad por la sociedad y se encuentran recurridas ante el tribunal Económico Administrativo de Madrid, habiéndose garantizado mediante aval bancario el importe correspondiente a la cuota de las actas más los intereses y estando suspendida la ejecución de la sanción tributaria por la interposición de la Reclamación económico administrativa.

La entidad como sucesora universal de Tarjar Xairo, S.L, es responsable del resultado del recurso interpuesto contra las actas tributarias e igualmente es sucesora del aval que garantiza su pago.

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

La entidad perderá el derecho a beneficiarse del régimen reconocido a las SOCIMI por la Ley 11/2009 de 23 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el sector inmobiliario, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la ley 16/2012, de 27 de diciembre para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la ley 16/2012, de 27 de diciembre, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

#### **1.23.6. Otros Riesgos**

##### *1.23.6.1. Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos*

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría

verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

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

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

Asimismo, en el caso de pago de dividendos en especie o de implementación del Plan de Reinversión, el mecanismo de indemnización podría no resultar idóneo, pues, al no existir cuantía dineraria a satisfacer, no resultaría posible realizar deducción alguna. Al contrario, la implementación del mecanismo de indemnización podría dar lugar a la dilución de la participación del Socio Cualificado.

#### *1.23.6.2. Posible limitación para distribuir dividendos*

Tal y como se ha resaltado en el apartado 1.13, los estados financieros individuales a 31 de diciembre de 2016, previos al trabajo del auditor, muestran un patrimonio neto que asciende a 5.259.483 euros. El artículo 273.2 de la Ley de Sociedades de Capital indica que sólo podrán repartirse dividendos con cargo a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulte inferior al capital social (en el caso de la Sociedad asciende a 5.002.157,25 euros).

Consecuentemente, en caso de que derivado de los trabajos de auditoría referentes al ejercicio 2016 o a futuro el patrimonio neto fuera inferior al importe del capital social, la Sociedad no podrá repartir dividendos.

#### *1.23.6.3. Retraso en el depósito de las fianzas recibidas de los arrendatarios*

La Sociedad un vez recibe la fianza de los arrendatarios debe depositarlas en el pertinente organismo. En caso de retrasarse en su depósito, la Sociedad está expuesta a recibir una sanción por ello, con el consiguiente impacto negativo en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

## **2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

### **2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación**

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

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

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

### **2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado**

Según el acuerdo del Consejo de Administración del día 27 de enero de 2017, se fijó el precio de referencia de la Sociedad en 53,12 euros por acción.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con un 20,03% del total de las acciones distribuidas entre accionistas independientes que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 34.737 acciones, con un valor estimado de mercado de 1.845.229,44 euros considerando el precio de referencia por acción de 53,12 euros.

Adicionalmente, el accionista Maryes, S.L. (cuyo principal accionista es D. Santiago Marco Narro, quien posee un 91,82% del capital) ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez una cantidad de 2.914 acciones, equivalentes a 154.791,68 euros (considerando el precio de referencia por acción de 53,12 euros), para cumplir con el requisito de difusión exigible en la Circular del MAB 14/2016. La efectiva difusión de dichas acciones deberá producirse en el plazo máximo de un año desde su incorporación.

Consecuentemente, considerando el precio de referencia por acción de 53,12 euros, el valor estimado de mercado del total de las 37.651 acciones mencionadas equivale a 2.000.021,12 euros.

### **2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional**

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, Ley 11/2009, de 26 de octubre (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior), el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital ( la “Ley de Sociedades de Capital”) y el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante “**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante las “**Entidades Participantes**”).

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable (Ley de Sociedades de Capital y la normativa de SOCIMI).

A continuación se resaltan las características de las acciones y derechos que incorporan, según los Estatutos Sociales.

#### **Artículo 6.- Representación de las acciones.**

*Las acciones se encuentran representadas por medio de anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza de su registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro Compensación y Liquidación de Valores (“Iberclear”), o a la entidad o entidades a las que, de acuerdo con la Ley, corresponda dicha función, y se regirán por lo dispuesto en las normativas reguladoras del mercado de valores.*

#### **Artículo 6 bis.- Derechos políticos y económicos de las acciones de la Sociedad.**

*En caso de prenda de las acciones de la Sociedad, todos los derechos económicos y políticos inherentes a las acciones corresponderán al propietario de dichas acciones. Sin embargo, los derechos económicos y, si así lo solicitase el acreedor pignoraticio, también los derechos políticos inherentes a las acciones corresponderán al acreedor pignoraticio desde el momento en que se notifique por conducto notarial al pignorante y a la Sociedad la existencia de un supuesto de incumplimiento que permanezca sin subsanar de alguna de las obligaciones garantizadas, siempre y cuando se haya admitido a trámite la ejecución judicial de la prenda o, en el caso de ejecución notarial, se acredite fehacientemente la citación del deudor conforme al artículo 1872 del Código Civil.*

## **Artículo 7.- Derecho de suscripción**

*En los aumentos de capital social con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con cargo a aportaciones dinerarias, los antiguos accionistas y los titulares de las obligaciones convertibles podrán ejercitar el derecho a suscribir en la nueva emisión un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean o de las que corresponderían a los titulares de obligaciones convertibles de ejercitar en ese momento la facultad de conversión.*

*Dicho derecho se podrá ejercitar en la forma prevista en la Ley y siempre dentro del plazo que a este efecto les conceda la administración de la Sociedad, que no podrá ser inferior a un mes desde la publicación del anuncio de oferta de suscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o, a elección del órgano de administración, desde la comunicación escrita a cada uno de los socios y, en su caso, a los usufructuarios inscritos en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta.*

*Este derecho es transmisible en las mismas condiciones que las acciones u obligaciones de las que se deriva.*

*Si el aumento de capital se efectúa con cargo a reservas, se aplicará la misma regla a los derechos de asignación gratuita de las nuevas acciones que se emitan.*

## **Artículo 31.- Aplicación del resultado**

*La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado, de acuerdo con el balance aprobado, y, en su caso, decidirá sobre la distribución de dividendos a sus accionistas en cumplimiento de la normativa especial establecida a estos efectos por la Ley 11/2009, una vez cubiertas las atenciones previstas en estos Estatutos o en la normativa aplicable.*

*En todo caso, la Junta General estará obligada a tomar el acuerdo de distribuir en forma de dividendos a los accionistas, una vez cumplidos las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:*

- d) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en las que pueda participar la sociedad.*
- e) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en SOCIMI.*

*La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*

- f) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.*

*El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En todo caso, los dividendos que se acuerde distribuir no serán exigibles hasta que, por lo menos, el período de diez (10) días indicado en el artículo 9 párrafo cuarto de estos Estatutos haya transcurrido.*

*La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, incluyendo, con carácter meramente ilustrativo, por medio de la distribución de instrumentos de deuda emitido por la propia Sociedad.*

*El órgano de administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.*

#### **2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI**

Los Estatutos prevén 2 situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI: (i) acciones emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 8 de los Estatutos Sociales, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

##### *8.1 Libre transmisibilidad de las acciones*

*Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.*

##### *8.2 Transmisión en caso de cambio de control.*

*No obstante lo dispuesto en el apartado 8.1. anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

*El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.*

### 8.3 General

*Las transmisiones efectuadas con infracción de lo dispuesto en el presente artículo no serán oponibles a la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a la misma.*

#### **2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto**

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es concedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

#### **2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI**

De conformidad con el apartado Segundo de la Circular del MAB 14/2016, los 3 accionistas principales y administradores (D. Santiago Marco Narro, D. Juan Hernández Villa y D. Francisco Echenique Gordillo) que ostentan directa e indirectamente el 73,97% del capital de Tarjar a la fecha del presente Documento Informativo, tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de Tarjar al Mercado. De conformidad con el mencionado apartado Segundo, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

#### **2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad**

Los Estatutos Sociales de la Sociedad son conformes a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad conforme a la redacción del artículo 8 de los Estatutos Sociales

### 8.1 Libre transmisibilidad de las acciones

*Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.*

## 8.2 Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo dispuesto en el apartado 8.1. anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

- b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, conforme a lo dispuesto en los artículos 9, 10 y 12 y cuya redacción literal es la siguiente:

### **Artículo 9.- Obligación de los accionistas.**

Los accionistas que sean titulares de acciones que representen al menos el cinco (5%) por ciento del capital social de la Sociedad o el correspondiente porcentaje de participación establecido en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, o en cualquier normativa que pudiera sustituirla, (una "Participación Significativa") en relación con el devengo del gravamen especial previsto en la misma (el "Gravamen Especial") notificarán dicha circunstancia al Consejo de Administración de la Sociedad. Adicionalmente, aquellos accionistas que eventualmente (i) adquieran acciones que, junto con las acciones de las que previamente eran titulares, pudiesen representar una Participación Significativa o, (ii) transmitan acciones o sean diluidos de tal forma que su participación ya no constituya una Participación Significativa, deberán notificar dicha circunstancia al Consejo de Administración de la Sociedad dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en el que se produzca cualquiera de dichas circunstancias.

La notificación señalada en el párrafo anterior será obligatoria mutatis mutandi a aquellos terceros que sean titulares de derechos económicos de las acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

Los accionistas que sean titulares de una Participación Significativa proporcionarán al Consejo de Administración, la documentación que éste último les requiera a efectos de acreditar el devengo, o no, del Gravamen Especial.

Los accionistas entregarán la documentación mencionada en el párrafo anterior dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en la que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración apruebe la distribución de dividendos o cualquier distribución análoga (distribución de reservas, etc.).

*Si (i) el accionista correspondiente vinculado por la obligación no cumpliera con dicha obligación o (ii) si la documentación entregada acreditase que el dividendo no está sujeto al gravamen mínimo requerido, de conformidad con lo indicado en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009 (o cualquier normativa que pudiera sustituirla), se estará lo establecido en el artículo 30 de los presentes Estatutos.*

*La definición de Participación Significativa se entenderá (i) automáticamente modificada si la Ley 11/2009 (o cualquier otra normativa que pudiera sustituirla) se ve modificada y, consecuentemente, (ii) se verá sustituida por la participación que en cada momento establezca la mencionada normativa.*

#### **Artículo 10.- Comunicación de participaciones significativas.**

*El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del cinco (5) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*

*Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno (1) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

*La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.*

#### **Artículo 11.- Exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad**

*En el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en caso de que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor de la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

#### **Artículo 12.- Comunicación de pactos de la Sociedad.**

*El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

*La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.*

En relación con el artículo 11 de los Estatutos Sociales, resaltar que la Junta Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de enero de 2017 aprobó la incorporación en dicho artículo del siguiente texto, en cual está actualmente en proceso de inscripción:

*La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.*

## **2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General**

La junta general de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

### **a) Convocatoria de Junta General.**

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en el artículo 11 bis de la Ley. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión, pudiendo hacerse constar, asimismo, la fecha en la que, si procediere, haya de reunirse la junta en segunda convocatoria, debiendo mediar entre ambas, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas, así como el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realizaron la convocatoria y, cuando así lo exija la Ley, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta y los informes técnicos establecidos en la Ley.

Si la junta general, debidamente convocada, no se llegare a celebrar en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, esta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con, al menos diez días, de antelación a la fecha fijada para la reunión.

Lo dispuesto en este artículo quedará sin efecto cuando una disposición legal exija requisitos distintos de convocatoria para juntas que deban tratar de asuntos determinados en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido.

Cuando deban ser tomados acuerdos que afecten a diversas clases de acciones, a las acciones sin voto, o sólo a una parte de las acciones pertenecientes a la misma clase, deberán cumplirse los requisitos que las propias normas aplicables establecen al efecto.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, la junta quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, como junta universal, siempre que esté presente o representado la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. La junta universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

#### **b) Derecho de asistencia a las Juntas.**

Todos los accionistas, incluidos los que no tienen derecho a voto, podrán asistir a las juntas generales.

Será requisito esencial para asistir, que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad con un día de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta.

El administrador y, en su caso, los liquidadores, tienen el deber de asistir a las juntas generales.

Por su parte, los directores, gerentes, técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales podrán asistir a las juntas generales si fuere requerida su presencia por el órgano de administración o, en su caso, los liquidadores, o por accionistas titulares en pleno dominio de las acciones que representen, al menos, el diez por ciento del capital social para intervenir en aquellos asuntos puntuales que requieran alguna explicación especial para poder ser debatidos.

El presidente de la junta general podrá autorizar la asistencia de cualquier otra persona que juzgue conveniente, autorización que podrá ser revocada por acuerdo de los asistentes adoptado por mayoría de tres cuartas partes del capital social.

Todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. En este caso, la representación deberá conferirse por escrito y ser especial para cada junta.

Para el ejercicio del derecho de asistencia a las juntas y el de voto será lícita la agrupación de acción.

Se estará a lo dispuesto en la ley para regular el caso de que el órgano de administración solicite la representación para sí o para otro, así como, en general, para todo supuesto de solicitud pública de representación.

### **c) Constitución y quórum de la Junta General.**

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la junta general, ordinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesario, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

### **d) Lugar de celebración de las Juntas. Mesa de la Junta General. Forma de deliberar y de adoptar acuerdos.**

Las juntas generales se celebrarán en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio y si en la convocatoria no figurase el lugar de su celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para ser celebrada en el domicilio social.

Actuará como Presidente, según la naturaleza del órgano de administración, el Administrador único, el Presidente del Consejo de Administración o en ausencia de éste el Vicepresidente, si existiere, el Administrador solidario o mancomunado más antiguo de la Sociedad, o el de mayor edad si hubiesen sido nombrados al mismo tiempo, y en ausencia de ellos, para todos los supuestos, el socio que la propia Junta acuerde.

Actuará como Secretario, según la naturaleza del órgano de administración, el socio que la propia Junta acuerde en caso de Administrador único, el Secretario del Consejo de Administración o en ausencia de éste, el Vicesecretario, si existiere, el Administrador solidario o mancomunado más moderno de la Sociedad, o el más joven si hubiesen sido nombrados al mismo tiempo, y en ausencia de ellos, para todos los supuestos, el socio que la propia Junta acuerde.

Corresponde al presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General (entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado).

Sin embargo, para la adopción de acuerdos sobre las materias reseñadas específicamente en el párrafo segundo del artículo anterior, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. No obstante, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado, cuando en segunda

convocatoria, concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

En la Junta General deberán votarse separadamente, aunque figuren en el mismo punto del Orden del Día, todos los asuntos que sean sustancialmente independientes entre sí; y, en todo caso, el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador; en la modificación de los Estatutos Sociales, la de cada artículo o grupo de artículos con autonomía propia y aquellos en los que se disponga, en su caso, en los presentes estatutos.

En todo lo demás, verificación de asistentes, votación y derecho de información del accionista se estará a lo establecido en la Ley.

#### **e) Actas y certificaciones de las reuniones de la Junta General**

Todos los acuerdos sociales que se adopten en las reuniones de la junta general se documentarán en acta, con los requisitos legales, que se extenderá o transcribirá en el libro de actas correspondiente. La lista de asistentes a la junta se incluirá necesariamente en el acta.

El acta deberá ser aprobada por la propia junta general, al final de la reunión, o en su defecto, dentro del plazo de quince días por el presidente de la junta general y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

Las certificaciones de las actas serán expedidas, según la naturaleza del órgano de administración, por el Administrador único, por el Secretario del Consejo de Administración, o en su caso, por el Vicesecretario, con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso, por cualquiera de los Administradores solidarios o por dos cualquiera de los Administradores mancomunados.

La formalización en instrumento público de los acuerdos sociales corresponde a las personas que tengan facultades para certificarlos. También podrán realizarse por cualquiera de los miembros del Consejo de Administración sin necesidad de delegación expresa.

#### Mención a la página web de la Sociedad

Con fecha de 30 de noviembre de 2015, se acordó, además de la transformación de la Sociedad en sociedad anónima y el cambio de su denominación social de “Tarjar Xairo, S.L.” a “Tarjar Xairo SOCIMI, S.A.”, la creación de la página web de la Compañía y contratación del dominio “Tarjar Xairo.com”.

#### **2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función**

Con fecha 27 de enero de 2017, los accionistas de la Sociedad (D. Santiago Marco Narro, D. Juan Hernández Villa, D. Alfredo de la Torre Prado, D. Francisco Echenique Gordillo, D. Miguel Gil Sanz y D. Luis Miguel Garriga) han formalizado un contrato de liquidez (en adelante el

“**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “**Circular 7/2010**”) y su normativa de desarrollo.

*“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.*

*El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Tarjar Xairo instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.*

*El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”*

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2010.

Los accionistas mencionados se comprometen a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad de 2.824 acciones equivalente a 150.010,88 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez. A continuación se detallan los accionistas que han puesto acciones y efectivo a disposición del Proveedor de Liquidez:

1. D. Santiago Marco Narro: 1.685 acciones representativas de 89.507,20 euros y 89.456 euros de efectivo
2. D. Juan Hernandez Villa: 380 acciones representativas de 20.185,60 euros y 20.169 euros de efectivo
3. D. Alfredo de la Torre Prado: 300 acciones representativas de 15.936,00 euros y 15.961 euros de efectivo
4. D. Francisco Echenique Gordillo: 298 acciones representativas de 15.829,76 euros y 15.821 euros de efectivo
5. D. Miguel Gil Sainz: 128 acciones representativas de 6.799,36 euros y 6.819 euros de efectivo
6. D. Luis Garriga Aguilar: 33 acciones representativas de 1.752,96 euros y 1.774 euros de efectivo

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida entrando en vigor a la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el MAB, pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta días. La rescisión del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que Tarjar no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

Adicionalmente, el accionista Maryes, S.L. (cuyo principal accionista es D. Santiago Marco Narro, quien posee un 91,82% del capital) mediante contrato firmado ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez una cantidad de 2.914 acciones, equivalentes a 154.791,68 euros (considerando el precio de referencia por acción de 53,12 euros), para cumplir con el requisito de difusión exigible en la Circular del MAB 14/2016.

Consecuentemente, accionistas de las Sociedad han puesto a disposición del Proveedor de Liquidez un total de 5.738 acciones de Tarjar, representativas del 3,31% de su capital social, con un valor estimado de mercado de 304.802,56 euros (considerando el precio de referencia por acción de 53,12 euros), para cumplir con los requisitos de difusión y liquidez exigibles en la Circular del MAB 14/2016.

### **3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No aplica

#### **4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

##### **4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor**

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 14/2016, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 9 de marzo de 2015 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Proveedor de Liquidez y Entidad Agente.

##### **4.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor**

Instituto de Análisis Inmobiliario, S.L. ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 5 de octubre de 2016. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo VI del presente Documento Informativo.

Asimismo, Eurovaloraciones, S.A. ha emitido unos informes de valoración independientes de los activos a 29 de marzo de 2016, 1 de abril de 2016, 18 de abril de 2016 (habiendo ratificado los informes a 30 de junio de 2016) y 30 de junio de 2016. Un resumen de dicho informe de valoración se incluye en el Anexo VII del presente Documento Informativo, junto con la ratificación de las tres primeras valoraciones a 30 de junio de 2016.

#### **4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI**

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Tarjar Xairo SOCIMI, S.A. En relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) El despacho de abogados Romero Rey Abogados, S.L. con N.I.F.B-84186972 y domicilio en calle del Monte Esquinza, 23, 28010 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal a la Sociedad, al mismo tiempo que ha emitido un informe de due diligence legal sobre aspectos societarios e inmobiliarios/urbanísticos relativos a los activos.
- (ii) La auditora Horwath Accelera Management, S.L. con N.I.F. B-65556656 y domicilio en avenida Diagonal, 429, 08036 Barcelona, ha emitido un informe de due diligence financiero sobre los estados financieros de la Sociedad del ejercicio 2014 y 2015, así como del 30 de junio 2016, el análisis del “working capital” de los 12 meses post-listing y el análisis de las previsiones de 2017 y 2018 incluido en el presente Documento Informativo.
- (iii) La auditora Fuentenebro Asesores, S.L. con N.I.F. B-80396096 y domicilio Calle Princesa, 31, 28008 Madrid, ha emitido una comfort letter sobre la información financiero contenido en el presente Documento Informativo.

**ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI**

Copia

## SOLICITUD DE INCLUSION EN EL REGIMEN FISCAL ESPECIAL DEL IMPUESTO DE SOCIEDADES PARA SOCIMI

TARJAR XAIRO SL (antes denominada UNISEIS SL) con NIF B-29430444 y domicilio fiscal en Madrid C.P. 28008 en C/ Princesa 31 6º y en su nombre y representación Francisco Javier Echenique Gordillo con NIF 50.263.465-R en calidad de Secretario del Consejo de Administración, comparece y como más procedente en Derecho sea,

### EX PONE:

Que, por motivos operativos, en la base de datos de la A.E.A.T. no figura aún el cambio de denominación indicado en el encabezamiento dado que la escritura notarial en la que, entre otros temas, se recoge dicha modificación en el punto 5 del orden del día, no ha podido ser inscrita aún en el Registro Mercantil de Madrid. Se adjunta copia de esta escritura de fecha 23 de julio de 2015 del Notario D. Ignacio Ramos Covarrubias con el número 4.886 de su protocolo.

Que la compareciente ha realizado recientemente un proceso de fusión recogido en el documento notarial indicado, al objeto de poder cumplir los requisitos exigidos a las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (SOCIMI).

Que en la actualidad se están realizando gestiones al objeto de alcanzar los requisitos que permitan obtener la calificación de SOCIMI y tener así la opción de tributar en el Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen especial de este tipo de sociedades.

Que, por otra parte, en base al contenido del artículo 8.1 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre que regula a este tipo de Sociedades, según redacción dada en la Disposición Final octava de la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, este tipo de compañías pueden solicitar la inclusión en el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo en el que se aplicará este régimen.

		<b>Registro General de la AEAT</b>	
		RGTO DEL. ESP. MADRID	
UNISEIS SL			
Nº registro:	16/09/2015	RGE / 03128549 / 2015	
Fecha:	16/09/2015	Hora:	12:10

Que, a estos efectos, la opción por tributar en este régimen en el Impuesto sobre Sociedades se adoptó en Junta General Extraordinaria celebrada el 15 de septiembre de 2015.

Que, según estipula la Disposición Transitoria primera de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, la compareciente se compromete a cumplir todos los requisitos exigidos en dicha normativa antes de que transcurran dos años desde la fecha de la opción por este régimen.

En su virtud,

SOLICITA:

**Que teniendo por presentado en plazo y forma el presente escrito, se solicita la inclusión de la compareciente en el régimen especial del Impuesto sobre Sociedades de SOCIMI para el ejercicio 2015 y siguientes.**

Madrid a 16 de septiembre de 2015.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and flourishes, positioned above a horizontal line.

**ANEXO II Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2015 de Tarjar Xairo SOCIMI, S.A.**

# Fuentenebro Auditores, S.L.P.

Auditores

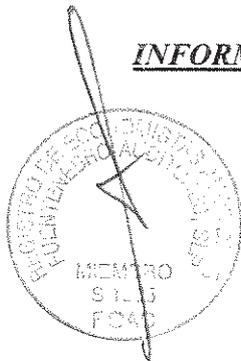
Princesa, 31 6.º 6 - 28008 Madrid  
Teléfono 91 547 35 66 - Fax 91 542 54 12  
www.fuentenebroasesores.com

Miembro Registro Economistas Auditores - Miembro Registro Oficial de Auditores de Cuentas n.º S 1865

**TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.**  
Avda. Menéndez Pelayo, 67  
28009- MADRID

Nº 01/16

Madrid, 17 de Febrero de 2016



## INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

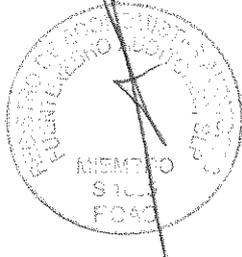
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

ÍNDICE

1.- INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES.

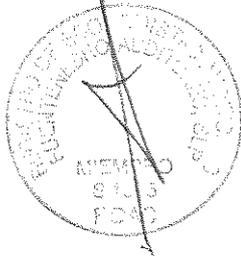
2.- CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO CERRADO AL 31.12.15.

- Balance de Situación al 31.12.15.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Ejercicio 2015.
- Estado de cambios en el Patrimonio Neto del Ejercicio 2015.
- Estados de Flujos de Efectivo del Ejercicio 2015.
- Memoria Anual del Ejercicio 2015.
- Informe de Gestión del Ejercicio 2015.



*FUENTENE BRO AUDITORES, S.L.P., inscrita con el número S 1865 en el REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS y, en su nombre y representación, el socio que suscribe, D. Teodoro López Fuentenebro, miembro numerario de dicho registro, ha procedido a la actuación profesional que resulta del presente instrumento, relativa a la empresa **TARJAR XAIRO, S.A.**, con domicilio en Madrid, Avenida Menéndez Pelayo nº 67, y en relación a las Cuentas Anuales de dicha Entidad referidas a la fecha 31.12.15.*

*La expresada actuación tiene su origen en el nombramiento producido en la Junta General Extraordinaria celebrada por **TARJAR XAIRO, S.A.** con fecha 15 de Septiembre de 2015.*



**1.- INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES**

A los accionistas:

Hemos auditado las Cuentas Anuales de **TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2015, 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. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado, de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

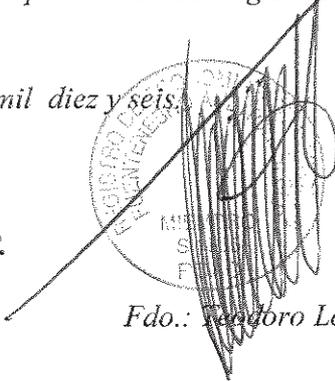
En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2.015 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.**, al 31.12.15, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Madrid, a diecisiete de Febrero de dos mil diez y seis.

**FUENTENE BRO AUDITORES, S.L.P.**

**AUDITORES**

Fdo.:  Fernando López Fuentenebro

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES  
EJERCICIO 2015



# DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

ID

## IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: **01010** A29430444

Forma jurídica SA: **01011**  SL: **01012**

Otras: **01013**

Denominación social: **01020** TARJAR XAIRO SOCIMI SA

Domicilio social: **01022** AV MENENDEZ PELAYO 67 2 14

Municipio: **01023** MADRID Provincia: **01025** MADRID

Código postal: **01024** 28009 Teléfono: **01031**

Dirección de e-mail de contacto de la empresa **01037** jfhvilla@conmar.es

Perteneencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
Sociedad dominante directa:	<b>01041</b> <input type="text"/>	<b>01040</b> <input type="text"/>
Sociedad dominante última del grupo:	<b>01061</b> <input type="text"/>	<b>01060</b> <input type="text"/>

## ACTIVIDAD

Actividad principal: **02009** ALQUILER INMUEBLES (1)

Código CNAE: **02001** 6820 (1)

## PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)
FIJO (4):	<b>04001</b> 0.25	0.00
NO FIJO (5):	<b>04002</b> 0.00	0.00

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

<b>04010</b> <input type="text"/>	<input type="text"/>
-----------------------------------	----------------------

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2015 (2)		EJERCICIO 2014 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<b>04120</b> 1	<b>04121</b> <input type="text"/>	1	<input type="text"/>
NO FIJO:	<b>04122</b> <input type="text"/>	<b>04123</b> <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

## PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2015 (2)				EJERCICIO 2014 (3)		
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<b>01102</b>	2015	01	1	2014	01	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<b>01101</b>	2015	12	31	2014	12	31
Número de páginas presentadas al depósito:	<b>01901</b> <input type="text"/>						
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	<b>01903</b> <input type="text"/>						

## UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros: **09001**

Miles de euros: **09002**

Millones de euros: **09003**

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

(3) Ejercicio anterior.

(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:

a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.

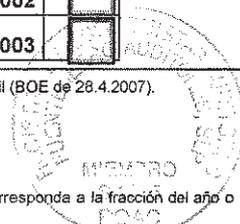
b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.

c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.

(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

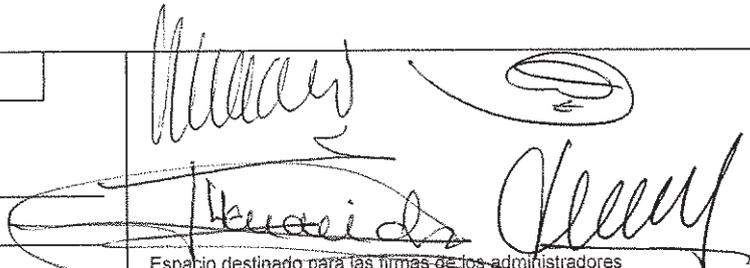
n.º de personas contratadas × n.º medio de semanas trabajadas

52

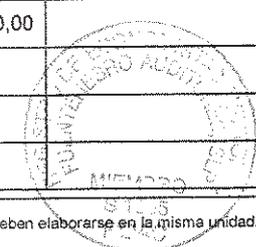


# BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.1

NIF: A29430444	 <p style="text-align: center; font-size: small;">Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>	UNIDAD (1): Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 40px;">09001</td><td style="width: 20px; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr></table> Miles: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 40px;">09002</td><td style="width: 20px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table> Millones: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 40px;">09003</td><td style="width: 20px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>							
09002	<input type="checkbox"/>							
09003	<input type="checkbox"/>							
DENOMINACIÓN SOCIAL: TARJAR XAIRO SOCIMI SA								

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>11000</b>	12.471.937,38	745.423,89
<b>I. Inmovilizado intangible</b> .....	<b>11100</b>		
1. Desarrollo .....	11110		
2. Concesiones .....	11120		
3. Patentes, licencias, marcas y similares .....	11130		
4. Fondo de comercio .....	11140		
5. Aplicaciones informáticas .....	11150		
6. Investigación .....	11160		
7. Propiedad intelectual .....	11180		
8. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero .....	11190		
9. Otro inmovilizado intangible .....	11170		
<b>II. Inmovilizado material</b> .....	<b>11200</b>	760.731,19	12.370,11
1. Terrenos y construcciones .....	11210		
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material .....	11220	760.731,19	12.370,11
3. Inmovilizado en curso y anticipos .....	11230		
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b> .....	<b>11300</b>	11.438.248,61	733.053,78
1. Terrenos .....	11310		429.072,76
2. Construcciones .....	11320	11.438.248,61	303.981,02
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> .....	<b>11400</b>		
1. Instrumentos de patrimonio .....	11410		
2. Créditos a empresas .....	11420		
3. Valores representativos de deuda .....	11430		
4. Derivados .....	11440		
5. Otros activos financieros .....	11450		
6. Otras inversiones .....	11460		
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b> .....	<b>11500</b>	272.957,58	
1. Instrumentos de patrimonio .....	11510		
2. Créditos a terceros .....	11520	188.957,58	
3. Valores representativos de deuda .....	11530		
4. Derivados .....	11540		
5. Otros activos financieros .....	11550	84.000,00	
6. Otras inversiones .....	11560		
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b> .....	<b>11600</b>		
<b>VII. Deudas comerciales no corrientes</b> .....	<b>11700</b>		



(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

# BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.2

NIF:	A29430444	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
TARJAR XAIRO SOCIMI SA		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> .....	<b>12000</b>	366.196,81	16.721,09
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>12100</b>		
<b>II. Existencias</b> .....	<b>12200</b>		
1. Comerciales .....	12210		
2. Materias primas y otros aprovisionamientos .....	12220		
3. Productos en curso .....	12230		
a) De ciclo largo de producción .....	12231		
b) De ciclo corto de producción .....	12232		
4. Productos terminados .....	12240		
a) De ciclo largo de producción .....	12241		
b) De ciclo corto de producción .....	12242		
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados .....	12250		
6. Anticipos a proveedores .....	12260		
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b> .....	<b>12300</b>	100.583,54	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	12310	121.896,48	
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo .....	12311		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo .....	12312	121.896,48	
2. Clientes empresas del grupo y asociadas .....	12320		
3. Deudores varios .....	12330	-29.083,48	
4. Personal .....	12340		
5. Activos por impuesto corriente .....	12350	7.770,54	
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas .....	12360		
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos .....	12370		
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> .....	<b>12400</b>		
1. Instrumentos de patrimonio .....	12410		
2. Créditos a empresas .....	12420		
3. Valores representativos de deuda .....	12430		
4. Derivados .....	12440		
5. Otros activos financieros .....	12450		
6. Otras inversiones .....	12460		



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

# BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.3

NIF: A29430444

DENOMINACIÓN SOCIAL:

TARJAR XAIRO SOCIMI SA

*[Firmas manuscritas]*  
Espacio destinado para las firmas de los administradores

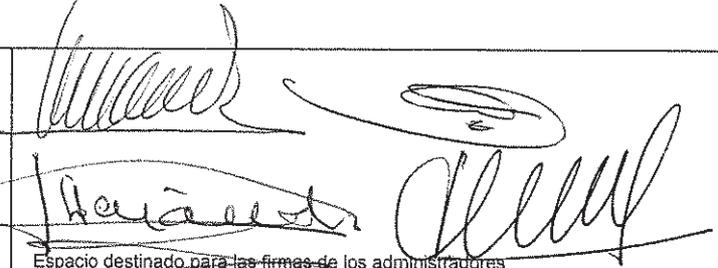
ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo .....	12500		
1. Instrumentos de patrimonio .....	12510		
2. Créditos a empresas .....	12520		
3. Valores representativos de deuda .....	12530		
4. Derivados .....	12540		
5. Otros activos financieros .....	12550		
6. Otras inversiones .....	12560		
VI. Periodificaciones a corto plazo .....	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....	12700	265.613,27	16.721,09
1. Tesorería .....	12710	265.613,27	16.721,09
2. Otros activos líquidos equivalentes .....	12720		
<b>TOTAL ACTIVO (A + B) .....</b>	<b>10000</b>	<b>12.838.134,19</b>	<b>762.144,98</b>



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

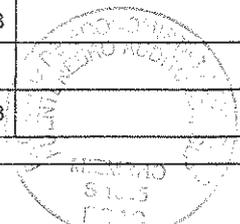
# BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.1

NIF:	A29430444	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	TARJAR XAIRO SOCIMI SA	
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b> .....	<b>20000</b>	11.104.767,74	626.084,68
<b>A-1) Fondos propios</b> .....	<b>21000</b>	11.104.767,74	626.084,68
<b>I. Capital</b> .....	<b>21100</b>	10.420.438,50	422.803,50
1. Capital escriturado .....	<b>21110</b>	10.420.438,50	422.803,50
2. (Capital no exigido) .....	<b>21120</b>		
<b>II. Prima de emisión</b> .....	<b>21200</b>	2.365,00	
<b>III. Reservas</b> .....	<b>21300</b>	537.294,57	178.948,54
1. Legal y estatutarias .....	<b>21310</b>	88.348,78	88.348,78
2. Otras reservas .....	<b>21320</b>	448.945,79	90.599,76
3. Reserva de revalorización .....	<b>21330</b>		
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b> .....	<b>21400</b>		
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b> .....	<b>21500</b>		
1. Remanente .....	<b>21510</b>		
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores) .....	<b>21520</b>		
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b> .....	<b>21600</b>		
<b>VII. Resultado del ejercicio</b> .....	<b>21700</b>	144.669,67	24.332,64
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b> .....	<b>21800</b>		
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto</b> .....	<b>21900</b>		
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b> .....	<b>22000</b>		
<b>I. Activos financieros disponibles para la venta</b> .....	<b>22100</b>		
<b>II. Operaciones de cobertura</b> .....	<b>22200</b>		
<b>III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta</b> .....	<b>22300</b>		
<b>IV. Diferencia de conversión</b> .....	<b>22400</b>		
<b>V. Otros</b> .....	<b>22500</b>		
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b> .....	<b>23000</b>		
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>31000</b>	1.394.445,57	68.716,99
<b>I. Provisiones a largo plazo</b> .....	<b>31100</b>	315.556,33	
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal .....	<b>31110</b>		
2. Actuaciones medioambientales .....	<b>31120</b>		
3. Provisiones por reestructuración .....	<b>31130</b>		
4. Otras provisiones .....	<b>31140</b>	315.556,33	
<b>II. Deudas a largo plazo</b> .....	<b>31200</b>	777.244,33	
1. Obligaciones y otros valores negociables .....	<b>31210</b>		
2. Deudas con entidades de crédito .....	<b>31220</b>	250.000,08	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.



# BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.2

NIF: A29430444

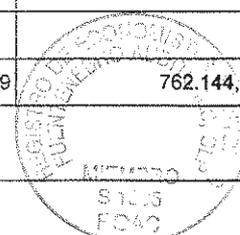
DENOMINACIÓN SOCIAL:

TARJAR XAIRO SOCIMI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
3. Acreedores por arrendamiento financiero .....	31230	408.244,25	
4. Derivados .....	31240		
5. Otros pasivos financieros .....	31250	119.000,00	
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo .....	31300		
IV. Pasivos por impuesto diferido .....	31400	301.644,91	68.716,99
V. Periodificaciones a largo plazo .....	31500		
VI. Acreedores comerciales no corrientes .....	31600		
VII. Deuda con características especiales a largo plazo .....	31700		
C) PASIVO CORRIENTE .....	32000	338.920,88	67.343,31
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta .....	32100		
II. Provisiones a corto plazo .....	32200		
1. Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero .....	32210		
2. Otras provisiones .....	32220		
III. Deudas a corto plazo .....	32300	181.184,98	56.106,46
1. Obligaciones y otros valores negociables .....	32310		
2. Deudas con entidades de crédito .....	32320	107.142,84	
3. Acreedores por arrendamiento financiero .....	32330	70.305,87	
4. Derivados .....	32340		
5. Otros pasivos financieros .....	32350	3.736,27	56.106,46
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo .....	32400		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar .....	32500	157.735,90	11.236,85
1. Proveedores .....	32510		
a) Proveedores a largo plazo .....	32511		
b) Proveedores a corto plazo .....	32512		
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas .....	32520		
3. Acreedores varios .....	32530	120.165,97	3.480,00
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago) .....	32540	7.409,11	
5. Pasivos por impuesto corriente .....	32550		4.257,83
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas .....	32560	30.160,82	3.499,02
7. Anticipos de clientes .....	32570		
VI. Periodificaciones a corto plazo .....	32600		
VII. Deuda con características especiales a corto plazo .....	32700		
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C) .....</b>	<b>30000</b>	<b>12.838.134,19</b>	<b>762.144,98</b>

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.



# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.1

NIF:	A29430444	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
TARJAR XAIRO SOCIMI SA		Espacio destinado para las firmas de los administradores

	(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>40100</b>		302.011,12	70.247,69
a) Ventas	40110			70.247,69
b) Prestaciones de servicios	40120		302.011,12	
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades <i>holding</i>	40130			
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>40200</b>			
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>40300</b>			
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>40400</b>			
a) Consumo de mercaderías	40410			
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420			
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430			
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440			
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>40500</b>			
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510			
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520			
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>40600</b>		-4.081,38	
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610		-3.212,76	
b) Cargas sociales	40620		-868,62	
c) Provisiones	40630			
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>40700</b>		-122.917,24	-13.243,68
a) Servicios exteriores	40710		-103.794,56	-7.535,65
b) Tributos	40720		-19.122,68	-5.708,03
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730			
d) Otros gastos de gestión corriente	40740			
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750			
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>40800</b>		-66.306,81	-22.133,78
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>40900</b>			
<b>10. Excesos de provisiones</b>	<b>41000</b>			
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>41100</b>			
a) Deterioro y pérdidas	41110			
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120			
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades <i>holding</i>	41130			
<b>12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio</b>	<b>41200</b>			



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL**

**P1.2**

NIF: A29430444

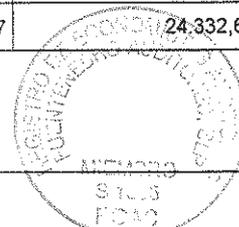
DENOMINACIÓN SOCIAL:

TARJAR XAIRO SOCIMI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
13. Otros resultados .....	41300	31.299,54	
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....	49100	140.005,23	34.870,23
14. Ingresos financieros .....	41400	11.543,57	
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio .....	41410		
a 1) En empresas del grupo y asociadas .....	41411		
a 2) En terceros .....	41412		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros .....	41420	11.543,57	
b 1) De empresas del grupo y asociadas .....	41421		
b 2) De terceros .....	41422	11.543,57	
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430		
15. Gastos financieros .....	41500	-10.935,85	-109,29
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas .....	41510		
b) Por deudas con terceros .....	41520	-10.935,85	-109,29
c) Por actualización de provisiones .....	41530		
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600		
a) Cartera de negociación y otros .....	41610		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta .....	41620		
17. Diferencias de cambio .....	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800		
a) Deterioros y pérdidas .....	41810		
b) Resultados por enajenaciones y otras .....	41820		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero .....	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros .....	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores .....	42120		
c) Resto de ingresos y gastos .....	42130		
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....	49200	607,72	-109,29
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2) .....	49300	140.612,95	34.760,94
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900	4.056,72	-10.428,30
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20) .....	49400	144.669,67	24.332,64
B) OPERACIONES INTERRUPTIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos .....	42000		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21) .....	49500	144.669,67	24.332,64

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL**  
**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio**

PN1

NIF: A29430444

DENOMINACIÓN SOCIAL:

TARJAR XAIRO SOCIMI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS . . . . .</b>	<b>59100</b>	<b>144.669,67</b>	<b>24.332,64</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO</b>			
I. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50010		
1. Activos financieros disponibles para la venta . . . . .	50011		
2. Otros ingresos/gastos . . . . .	50012		
II. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .	50020		
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .	50030		
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes . . . . .	50040		
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .	50050		
VI. Diferencias de conversión . . . . .	50060		
VII. Efecto impositivo . . . . .	50070		
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII) . . . . .</b>	<b>59200</b>		
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50080		
1. Activos financieros disponibles para la venta . . . . .	50081		
2. Otros ingresos/gastos . . . . .	50082		
IX. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .	50090		
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .	50100		
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .	50110		
XII. Diferencias de conversión . . . . .	50120		
XIII. Efecto impositivo . . . . .	50130		
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI + XII + XIII) . . . . .</b>	<b>59300</b>		
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C) . . . . .</b>	<b>59400</b>	<b>144.669,67</b>	<b>24.332,64</b>



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.1

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

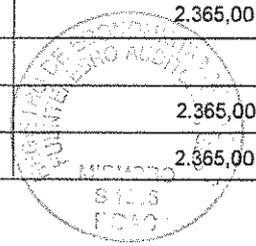
NIF: A29430444

DENOMINACIÓN SOCIAL: TARJAR XAIRO SOCIMI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	422.803,50		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	422.803,50		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	422.803,50		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	9.997.635,00		
1. Aumentos de capital	517	9.997.635,00		
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			2.365,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			2.365,00
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	10.420.438,50		2.365,00

CONTINUA EN LA PAGINA PN2.2



(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

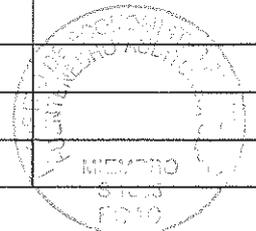
PN2.2

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
NIF: A29430444				
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
TARJAR XAIRO SOCIMI SA				
Espacio destinado para las firmas de los administradores				
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	230.924,98		-69.944,70
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-51.976,44		69.944,70
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532	-51.976,44		69.944,70
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	178.948,54		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	178.948,54		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	358.346,03		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532	358.346,03		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	537.294,57		

VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.3



(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.3

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A29430444		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: TARJAR XAIRO SOCIMI SA		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514		17.968,26	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		24.332,64	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-17.968,26	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-17.968,26	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511		24.332,64	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514		24.332,64	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		144.669,67	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-24.332,64	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-24.332,64	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525		144.669,67	

(1) Ejercicio N-2.

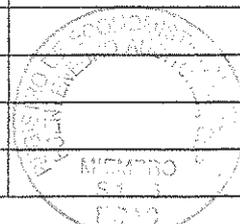
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

VIENE DE LA PAGINA PN2.2

CONTINUA EN LA PAGINA PN2.4



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.4

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A29430444

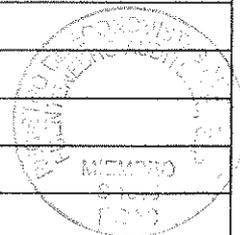
DENOMINACIÓN SOCIAL:  
 TARJAR XAIRO SOCIMI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525			

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.5



(1) Ejercicio N-2  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.5

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

		TOTAL
		13
NIF: A29430444		
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
TARJAR XAIRO SOCIMI SA		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	601.752,04
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	24.332,64
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones.	532	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	626.084,68
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	626.084,68
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	144.669,67
II. Operaciones con socios o propietarios	516	9.997.635,00
1. Aumentos de capital	517	9.997.635,00
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	336.378,39
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones.	532	336.378,39
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	11.104.767,74

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas ecogicas e disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL**  
**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto**

NIF: A29430444

DENOMINACIÓN SOCIAL:  
 TARJAR XAIRO SOCIMI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores



	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)											
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)</b>													
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores													
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)</b>	422.803,50			230.924,96		-69.944,70		17.966,26					601.752,04
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>								24.332,64					24.332,64
II. Operaciones con socios o propietarios													
1. Aumentos de capital													
2. (-) Reducciones de capital													
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)													
4. (-) Distribución de dividendos													
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													
7. Otras operaciones con socios o propietarios													
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>													
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)													
2. Otras variaciones													
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)</b>	422.803,50			178.948,54		69.944,70		24.332,64					626.084,68
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)													
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)</b>	422.803,50			178.948,54		69.944,70		144.669,67					9.997.635,00
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>													626.084,68
II. Operaciones con socios o propietarios													144.669,67
1. Aumentos de capital													9.997.635,00
2. (-) Reducciones de capital													9.997.635,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)													
4. (-) Distribución de dividendos													
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													
7. Otras operaciones con socios o propietarios													
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>													
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)													336.376,39
2. Otras variaciones													336.376,39
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)</b>	10.420.438,50			537.294,57		144.669,67		144.669,67					11.104.767,74

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

NIF: A29430444

DENOMINACIÓN SOCIAL:

TARJAR XAIRO SOCIMI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS DE  
LA MEMORIA

EJERCICIO 2015 (1)

EJERCICIO 2014 (2)

## A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN

1. Resultado del ejercicio antes de impuestos .....	61100		140.612,95	34.760,94
2. Ajustes del resultado .....	61200			
a) Amortización del inmovilizado (+) .....	61201			
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-) .....	61202			
c) Variación de provisiones (+/-) .....	61203			
d) Imputación de subvenciones (-) .....	61204			
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-) .....	61205			
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-) .....	61206			
g) Ingresos financieros (-) .....	61207			
h) Gastos financieros (+) .....	61208			
i) Diferencias de cambio (+/-) .....	61209			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-) .....	61210			
k) Otros ingresos y gastos (-/+ ) .....	61211			
3. Cambios en el capital corriente .....	61300		57.943,88	698,25
a) Existencias (+/-) .....	61301			
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-) .....	61302		-92.813,00	
c) Otros activos corrientes (+/-) .....	61303			
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-) .....	61304		150.756,88	698,25
e) Otros pasivos corrientes (+/-) .....	61305			
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) .....	61306			
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación .....	61400			
a) Pagos de intereses (-) .....	61401			
b) Cobros de dividendos (+) .....	61402			
c) Cobros de intereses (+) .....	61403			
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) .....	61404			
e) Otros pagos (cobros) (-/+ ) .....	61405			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500		198.556,83	35.459,19



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

NIF: A29430444

DENOMINACIÓN SOCIAL:

TARJAR XAIRO SOCIMI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

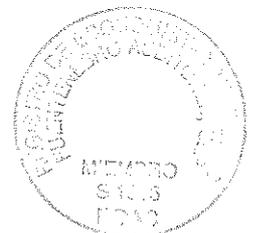
NOTAS DE  
LA MEMORIA

EJERCICIO 2015 (1)

EJERCICIO 2014 (2)

## B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

6. Pagos por inversiones (-)	62100		-11.726.513,49	22.133,78
a) Empresas del grupo y asociadas	62101			
b) Inmovilizado intangible	62102			
c) Inmovilizado material	62103		-748.361,08	2.289,79
d) Inversiones inmobiliarias	62104		-10.705.194,83	19.843,99
e) Otros activos financieros	62105		-272.957,58	
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106			
g) Unidad de negocio	62107			
h) Otros activos	62108			
7. Cobros por desinversiones (+)	62200			
a) Empresas del grupo y asociadas	62201			
b) Inmovilizado intangible	62202			
c) Inmovilizado material	62203			
d) Inversiones inmobiliarias	62204			
e) Otros activos financieros	62205			
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206			
g) Unidad de negocio	62207			
h) Otros activos	62208			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300		-11.726.513,49	22.133,78



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.3

NIF: A29430444

DENOMINACIÓN SOCIAL:

TARJAR XAIRO SOCIMI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS DE  
LA MEMORIA

EJERCICIO 2015 (1)

EJERCICIO 2014 (2)

## C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio. ....	63100		10.358.346,03	-51.976,44
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+) .....	63101		17.139.917,63	
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-) .....	63102		-6.781.571,60	-51.976,44
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-) .....	63103			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+) .....	63104			
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+) .....	63105			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero .....	63200		954.693,04	
a) Emisión .....	63201		611.680,51	
1. Obligaciones y otros valores negociables (+) .....	63202			
2. Deudas con entidades de crédito (+) .....	63203		491.071,47	
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+) .....	63204			
4. Deudas con características especiales (+) .....	63205			
5. Otras deudas (+) .....	63206		120.609,04	
b) Devolución y amortización de .....	63207		343.012,53	
1. Obligaciones y otros valores negociables (-) .....	63208			
2. Deudas con entidades de crédito (-) .....	63209		-133.928,55	
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-) .....	63210			
4. Deudas con características especiales (-) .....	63211			
5. Otras deudas (-) .....	63212		476.941,08	
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio .....	63300			
a) Dividendos (-) .....	63301			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-) .....	63302			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11) .....	63400		11.313.039,07	-51.976,44
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio .....	64000			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D) .....	65000		-214.917,59	5.616,53
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio .....	65100		16.721,09	8.077,99
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio .....	65200		265.613,27	16.721,09



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.



MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE  
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IM

SOCIEDAD TARJAR XAIRO SOCIMI SA		NIF A29430444
DOMICILIO SOCIAL AV MENENDEZ PELAYO 67 2 14		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2015

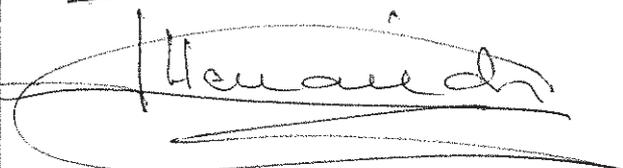
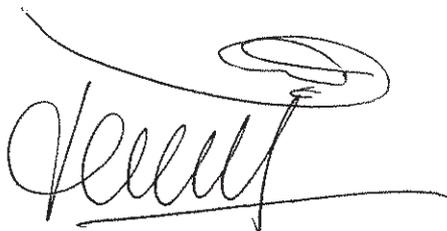
Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en el Apartado 15 de la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES



**TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.**

---

**MEMORIA EJERCICIO ECONÓMICO**

**DEL 1/1/2015 AL 31/12/2015**



# TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

## 1. – INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

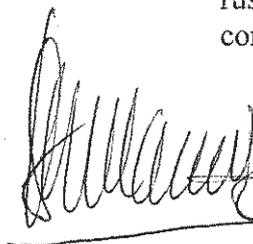
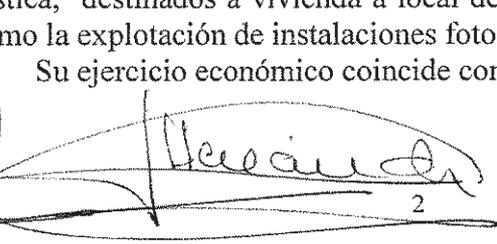
El 30 de Noviembre de 2015, se acordó por unanimidad de los Socios, 1º La transformación en sociedad anónima, Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI, S.A.), 2º El cambio de denominación social a TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A. , y 3º La aprobación del Balance de transformación cerrado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

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

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

Su ejercicio económico coincide con el año natural.



  
  
2



**2. - BASES DE PRESENTACIÓN**

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

**a) Imagen fiel**

Las Cuentas Anuales al 31 de Diciembre de 2015 adjuntas, han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados de la sociedad. Están presentadas en unidades de Euro.

**b) Principios contables**

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

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

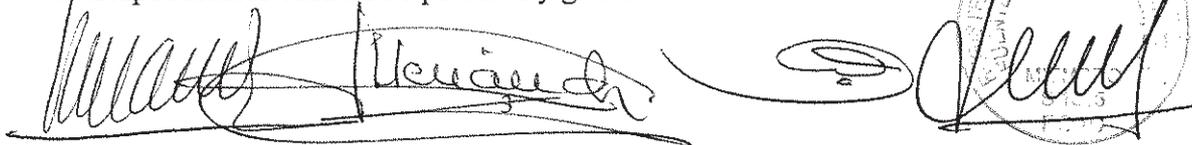
No existe ninguna causa que impida la comparación de estados financieros al 31 de Diciembre de 2015 con los del ejercicio anterior, salvo las derivadas de la operación de fusión por absorción, establecida a partir de los Estados Financieros al 30 de Septiembre de 2015 de las sociedades fusionadas.

**d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

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

En las Cuentas cerradas el 31 de Diciembre de 2015 se han podido utilizar ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores de la sociedad para valorar alguno de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en él.

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



# TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

## e) Agrupación de partidas

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

## f) Elementos recogidos en varias partidas

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

## g) Cambios en criterios contables

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

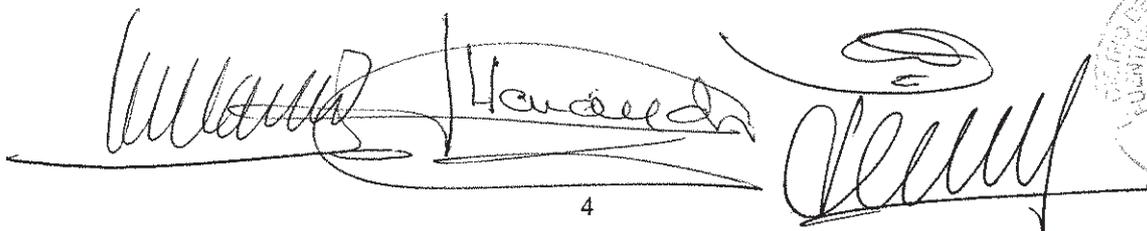
## h) Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular los datos financieros, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes, han sido comentadas en sus apartados correspondientes.

## 3. -APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 que presentarán los administradores de la sociedad a la Junta General de Accionistas para su aprobación:

BASE DE REPARTO	2015	2014
Beneficios del ejercicio	144.669,67	24.332,64
Remanente ejercicios anteriores		
Otros conceptos		
<b>TOTAL BASE DE REPARTO</b>	<b>144.669,67</b>	<b>24.332,64</b>
DISTRIBUCION PROPUESTA	2015	2014
Reserva Legal	14.466,97	
Reservas Especiales		
Reservas Voluntarias	130.202,70	24.332,64
Remanente		
<b>TOTAL DISTRIBUCION</b>	<b>144.669,67</b>	<b>24.332,64</b>





**4. -NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales cerradas el 31 de Diciembre de 2015, de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

**a) Inmovilizado intangible**

El inmovilizado intangible se reconocería inicialmente por su coste de adquisición y, posteriormente, se valoraría a su coste, minorado por la correspondiente amortización acumulada (calculado en función de su vida útil) y de las pérdidas por deterioro que, en su caso, hay experimentado. Los activos intangibles con vida útil indefinida no se amortizan, pero se someten, al menos una vez al año, al test de deterioro.

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

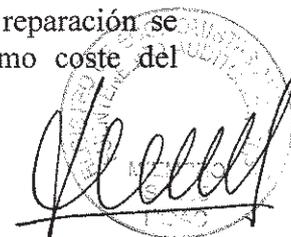
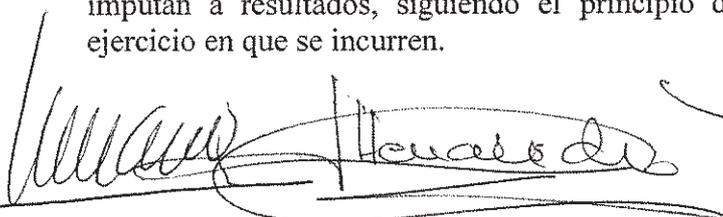
**b) Inmovilizado material**

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

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

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

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



## TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

Como se señala en la Nota 5, en el ejercicio, se han actualizado y ajustado valores de Inversiones Inmobiliarias en base a la valoración de experto independiente.

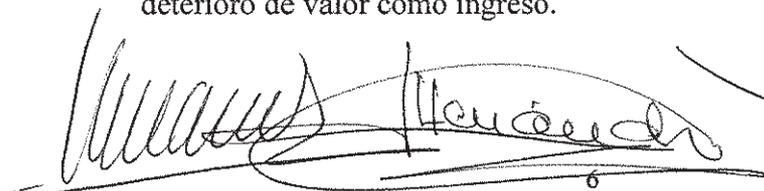
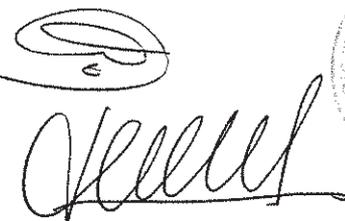
### c) Deterioro de valor de inmovilizado material e intangible.

En la fecha de cada balance de situación o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera).

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

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

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



## TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

### d) Inversiones en empresas del grupo.

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

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

### e) Instrumentos financieros.

#### \*Activos financieros:

Los activos financieros se reconocen en el balance de situación cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la operación.

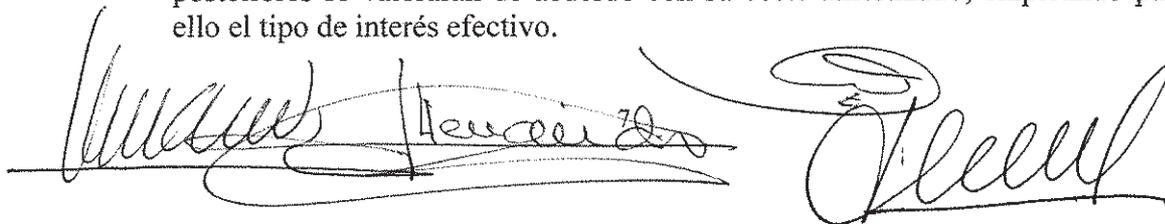
Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican como:

- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado y sobre los cuales la Sociedad manifiesta su intención de mantenerlos hasta su vencimiento. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo, se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

#### \*Patrimonio neto y pasivo financiero.

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

Los principales pasivos financieros se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En ejercicios posteriores se valorarán de acuerdo con su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo.



# TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

## \*Instrumentos de pasivo.

Préstamos bancarios: Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio de devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

## **f) Provisiones.**

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

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

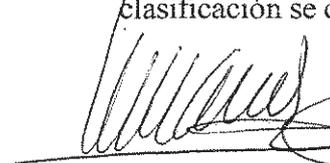
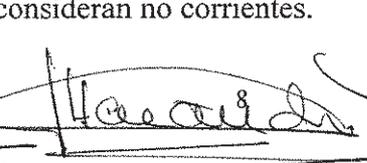
Pasivos contingentes: Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

## **g) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente.**

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

**h) Impuesto sobre beneficios.**

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente.

Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

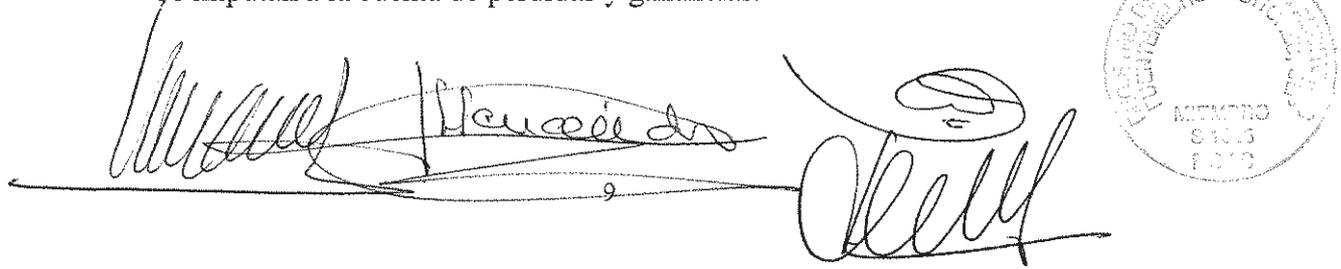
Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

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

**i) Transacciones en moneda extranjera**

La conversión en moneda nacional de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera (divisas distintas del euro) se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

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



# TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

## j) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

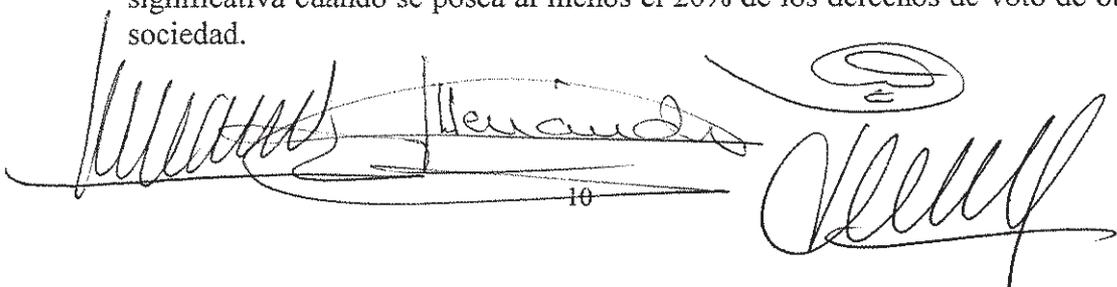
## k) Indemnizaciones por despido

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

## l) Empresas del grupo y asociadas

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

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

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular stamp. The stamp contains the text 'INSTITUTO VENEZOLANO DE CONTROL EXTERNO' around the perimeter and 'MEMBRO S.C.S. 2010' in the center. A horizontal line is drawn across the page, with the number '10' centered below it.

# TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

## m) Arrendamiento operativo

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

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

## o) Derivados y operaciones de cobertura.

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

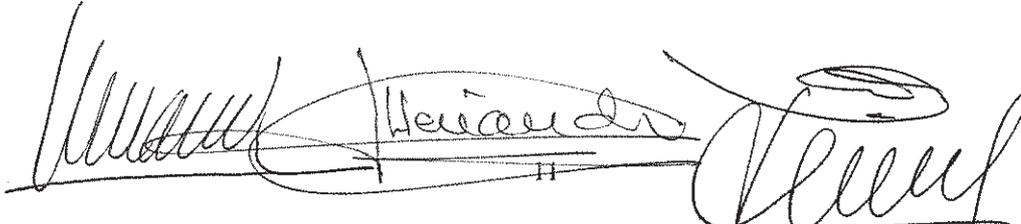
## 5.- ACTIVO NO CORRIENTE

### INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

Los saldos de "Instalaciones" y "Otro Inmovilizado Material", provienen de los valores contables registrados en la sociedad absorbida de estos elementos.





# TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS

Estas inversiones, han registrado los movimientos siguientes:

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

El detalle de las inversiones en Construcciones y su valor actualizado al 31.12.15, teniendo en cuenta el informe de valoración de la Sociedad de Tasación EUROVALORACIONES S.A., referido el 30.09.15, es el siguiente:

OBJETO VALORACIÓN	SALDOS AL 30/09/15 + TRASPASOS			VALORACIÓN EUROVAL	AJUSTE 30.09.15
	INVERSIÓN	AM. ACUM.	NETO		
Nave Ribarroja	1.135.520,78	324.004,91	811.515,87	1.753.949,07	942.433,20
Edif. Avda Fuentemar,31	2.224.010,78	426.643,15	1.797.367,63	7.774.872,56	5.977.504,93
Nave Avda Fuentemar,33	1.982.929,81	394.178,15	1.588.751,66	1.972.892,14	384.140,48
<b>TOTALES</b>	<b>5.342.461,37</b>	<b>1.144.826,21</b>	<b>4.197.635,16</b>	<b>11.501.713,77</b>	<b>7.304.078,61</b>

INMUEBLES	VALOR ACTUALIZADO S/ TASACIÓN 30.09.15	Altas/Bajas Trasposos Posteriores	Dotaciones Amortización posteriores	VALOR NETO CONTABLE 31.12.15
<b>TOTALES</b>	<b>11.501.713,77</b>	<b>-42.755,69</b>	<b>-20.709,47</b>	<b>11.438.248,61</b>

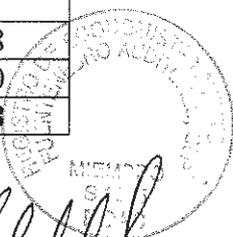
## INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Se componen de:

	Saldo al 31.12.15
Créditos a Largo Plazo	188.957,58
Depósitos Constituidos a Largo Plazo	84.000,00
	<b>272.957,58</b>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



# TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

## 6.- ACTIVO CORRIENTE

El saldo de "Deudores Comerciales", 100.583,54 €, está compuesto por Clientes, y Hacienda Pública Deudora por la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio.

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento de tres meses o un plazo inferior. A la fecha del Balance, la tesorería ofrece un saldo de 265.613,27 Euros.

## 7.- FONDOS PROPIOS.

Los movimientos de las distintas cuentas que componen este epígrafe durante el ejercicio 2015 han sido los siguientes:

	Saldo inicial 31.12.14	Aplicación Resultado +Ajustes	Ampliación Fusión	2ª Ampliación	Saldo Final 30.09.15
Capital suscrito	422.803,50		4.228.035,00	5.769.600,00	10.420.438,50
Prima de Emisión			5.771.965,00	-5.769.600,00	2.365,00
Reserva Legal	88.348,78		0,00		88.348,78
Reservas Voluntarias	90.599,76	358.346,03	0,00		448.945,79
Total Reservas	178.948,54		5.771.965,00		537.294,57
Resultados Ejercicio	24.332,64	-24.332,64			144.669,67
<b>TOTALES</b>	<b>626.084,68</b>	<b>334.013,39</b>	<b>10.000.000,00</b>		<b>11.104.767,74</b>

### Capital social.-

Según escritura de fusión de sociedades realizada de fecha 23.07.15 (Nota 1), y conforme a las operaciones de canje establecidas para la fusión, se aumentó el Capital Social de la Sociedad por importe de 4.228.035,00 €, emitiendo 70.350 participaciones nuevas e iguales, con un valor nominal de 60,10 euros cada una y con una prima de emisión de 5.771.965,00 €..

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

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

  
13

  
MEMBERO  
S 15  
102AC

## TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Por otra parte, como consecuencia de un Acta de inspección fiscal de ejercicios anteriores, se ha contabilizado una provisión con cargo a Reservas por un importe de 315.556,33 Euros, que corresponde, tanto a la cuota reclamada por la inspección como a la sanción. La reclamación presentada contra este Acta está pendiente de resolución. (Nota 9)

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

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

Al 31 de Diciembre de 2015, todas las Reservas de la Sociedad son procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.

### 8.- ACREEDORES A LARGO Y CORTO PLAZO

La composición de estos epígrafes del balance de situación al 31.12.15, es como sigue:

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto plazo
Deudas con Entidades de Crédito	250.000,08	107.142,84
Acreedores por Arrend. Financiero	408.244,25	70.305,87
Fianzas Recibidas a Largo Plazo	119.000,00	
Cta. Corrientes Socios y Admores.		3.736,27
Acreedores Prestación Servicios		120.165,97
Remuneraciones Pdtes. de Pago		7.409,11
Administraciones Públicas	301.644,91	30.160,82
<b>TOTAL</b>	<b>777.244,33</b>	<b>337.920,88</b>

Las Deudas con entidades de Crédito recogen el saldo pendiente al 31.12.2015 por préstamo y leasing contratados con el Banco de Santander según el siguiente detalle:

ENTIDAD	DEUDA	Capital pendiente A largo plazo	Capital pendiente A corto plazo	Total Capital pendiente 31-12-15	Capital Inicial
BSCH CTA. 2937	Préstamo	250.000,08	107.142,84	357.142,92	750.000,00
BSCH CTA. 2937	Leasing	408.244,25	70.305,87	478.550,12	2.276.158,01
<b>TOTAL</b>		<b>658.244,33</b>	<b>177.448,71</b>	<b>835.693,04</b>	

Las Fianzas a Largo Plazo, se derivan de los contratos de arrendamiento de los inmuebles con los clientes:

Docke Logistics..... 11.000,00 €  
Movaco, S.A..... 84.000,00 €  
Cofely España..... 24.000,00 €  
**119.000,00 €**

## TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

El epígrafe de Administraciones Publicas a Largo Plazo, corresponde a diferencias Temporarias por los conceptos:

Impuesto Beneficio Diferido.....	53.207,44 €
Leasing Nave.....	195.255,72 €
Impto. Difer. Amortizaciones.....	<u>53.181,75 €</u>
	<b>301.644,91 €</b>

Los pagos efectuados a proveedores, cumplen íntegramente los plazos establecidos en la Ley 15/2010 de 5 de Julio.

### 9.-SITUACIÓN FISCAL

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

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

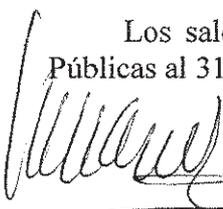
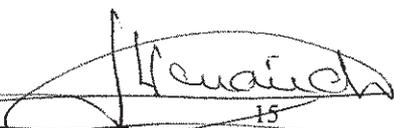
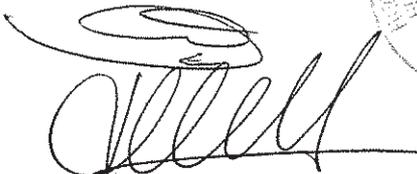
El 16 de Septiembre de 2015 la Sociedad presenta la solicitud para acogerse al régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de Octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

- 1) La Sociedad en España tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- 2) No obstante, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %, salvo determinadas excepciones recogidas en el artículo 9.2 y 9.3 de la Ley 16/2012.

Relaciones con Administraciones Públicas:

Los saldos de las cuentas que se mantienen con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2.015 son los siguientes:



## TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

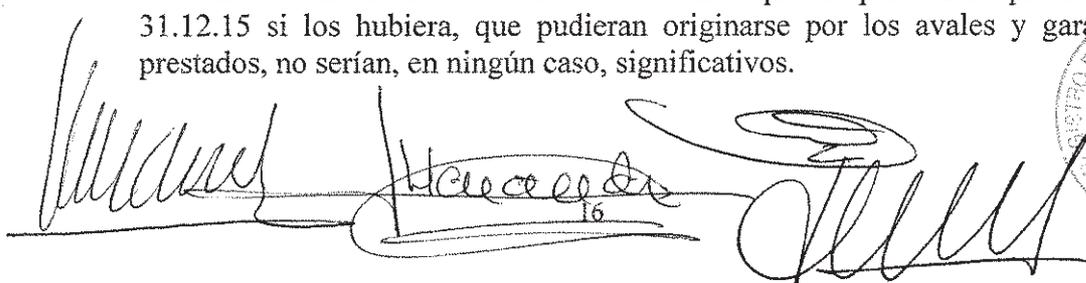
	Corrientes	No corrientes
Activo por impuesto sobre beneficios diferidos		
Hacienda Pública Deudora Impto. Sociedades	7.770,54.-€	
<b>ACTIVOS</b>	<b>7.770,54.-€</b>	
	Corrientes	No corrientes
Pasivos por impuestos corriente:		
Impuesto sobre Sociedades		
Otras deudas con las Administraciones Públicas:		
IRPF	(922,62).-€	
IVA	(28.889,13).-€	
Otros conceptos		
	<b>(29.811,75).-€</b>	
Pasivos por impuestos sobre beneficios diferidos		(301.644,91).-€
Organismos de la Seguridad Social	(349,07).-€	
	<b>(349,07).-€</b>	<b>(301.644,91).-€</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>(30.160,82).-€</b>	<b>(301.644,91).-€</b>

El Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en base al resultado contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto. La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente al ejercicio terminado el 31.12.15 con la base imponible prevista del impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Euros
Beneficios del ejercicio antes de impuestos SOCIMI	0,00.-€
Ajustes Amortización.	-3.289,19.-€
+ Amortización Leasing (UNISEIS, S.L.)	16.226,87.-€
+ Amortización Leasing (TARJAR XAIRO, S.L.)	9.082,80.-€
- Cuota Leasing (TARJAR XAIRO, S.L.)	-27.248,39.-€
<b>Base imponible (= Resultado fiscal)</b>	<b>-5.227,91.-€</b>
Cuota íntegra (25%)	-1.306,98.-€
Deducciones fiscales aplicadas	0,00.-€
Cuota líquida	0,00.-€
Retenciones y pagos a cuenta	7.770,54.-€
<b>Hacienda Pública Deudora por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>7.770,54.-€</b>

### 10.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

La administración de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al 31.12.15 si los hubiera, que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, no serían, en ningún caso, significativos.





# TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

## 11.- INGRESOS Y GASTOS

### **Cifra de negocios.**

El importe neto de la cifra de negocio correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se eleva a 302.011,12 -€.

### **Gastos de personal**

Corresponden al último trimestre del ejercicio y la composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	2015
Sueldos y salarios	3.212,76
Cargas sociales	868,62
	<b>4.081,38</b>

Al 31.12.15 la sociedad sólo tiene un trabajador en plantilla.

### **Otros gastos de explotación.**

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

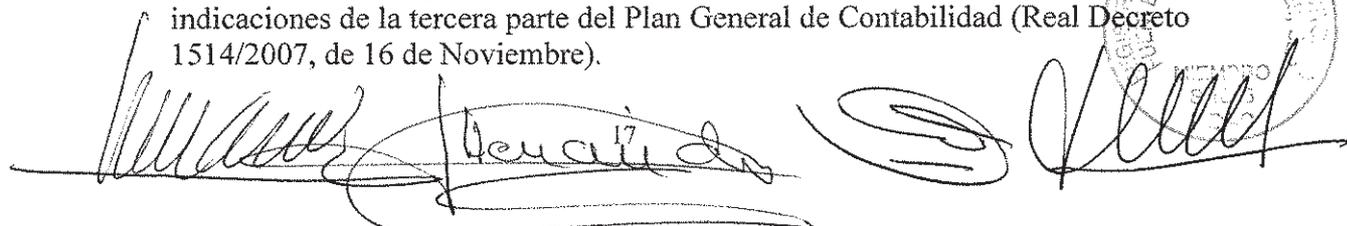
	2015
Reparaciones y conservación	24.865,46
Servicios Profesionales Independientes	44.100,51
Transportes	18,44
Primas de seguros	7.472,96
Suministros	26.789,97
Otros servicios exteriores	547,22
	103.794,56
Otros Tributos	19.122,68
<b>TOTAL</b>	<b>122.917,24</b>

### **Otra información**

Los honorarios de auditoría correspondientes al ejercicio, han ascendido a 5.000 €.

### **Información sobre Medio Ambiente**

En las Cuentas Anuales no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).



Handwritten signatures and a circular stamp of the auditor. The stamp contains the text 'COMISIONADO AUDITORES' and 'MEMORIO'.

**12.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

Retribuciones y otras prestaciones al Órgano de Administración.-

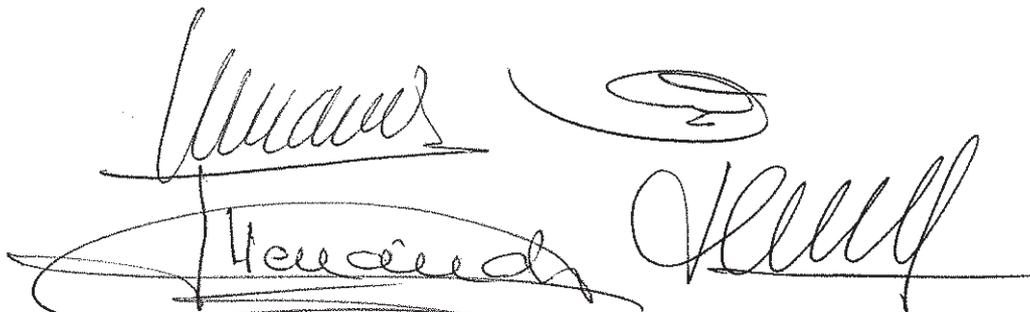
No hay remuneraciones satisfechas durante el ejercicio al Consejo de Administración de la Sociedad por ningún concepto.

No existen con los Administradores de la Sociedad compromisos en materia de pensiones, seguros de vida u otros compromisos. Con posterioridad al cierre del ejercicio, no se ha producido ningún acontecimiento que tenga relevancia a estos efectos.

**13.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con posterioridad al cierre no se han producido acontecimientos que tengan relevancia a estos efectos.

Madrid, 18 de Enero de 2016.

The image shows four handwritten signatures in black ink. The first signature is on the top left, the second is below it. To the right, there is a circular stamp and another signature below it. The signatures are fluid and cursive.

Fdo. El Órgano de Administración



## INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2015

El ejercicio 2015 ha tenido para esta compañía gran relevancia por los cambios que se han realizados encaminados a conseguir la calificación como SOCIMI acogiéndose al régimen fiscal especial que para estas compañías contempla la Ley 11/2009 de 26 de octubre.

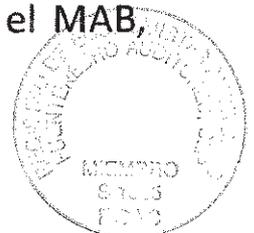
En Junta General Extraordinaria de fecha 30.06.2015 fue aprobado por la compañía UNISEIS SL el proyecto de fusión en el que fue absorbida la compañía TARJAR XAIRO SL. Igualmente se adoptó en dicha Junta el cambio de denominación de UNISEIS SL por TARJAR XAIRO SL. Esta operación se acogió al Régimen Especial de neutralidad fiscal. Igualmente se amplió el capital en 4.228.035.-€ acompañado de una prima de emisión por 5.771.965.-€. En total el aumento ascendió a 10.000.000

Por otra parte, en fecha 16.09.2015 se presentó ante la Agencia Estatal de Tributos la solicitud de inclusión en el régimen fiscal especial de SOCIMI desde el 01.01.2015.

Más tarde, en Junta General Extraordinaria de 20.10.2015 se adoptó, entre otros, el acuerdo de aumentar el capital con cargo a reservas para alcanzar la cuantía de 10.000.000.-€.

Por último, en Junta General Extraordinaria de 30.11.2015 se aprobó la transformación de Sociedad Limitada en Sociedad Anónima y en SOCIMI así como aprobación de nuevos estatutos y la creación de una página web.

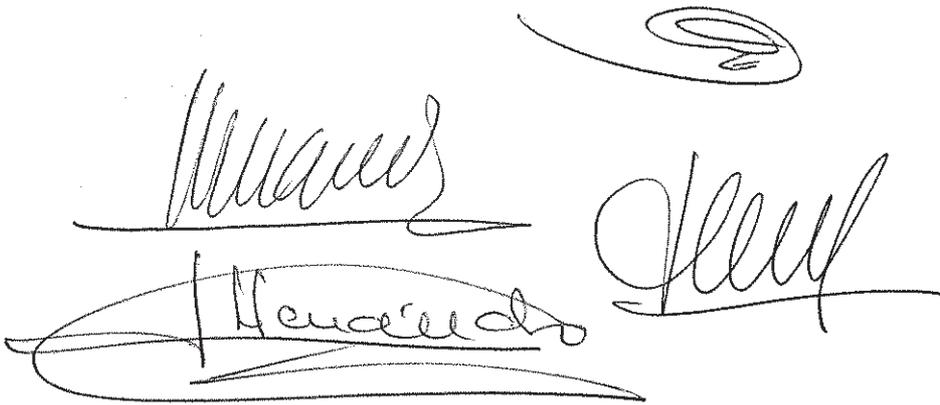
En estos momentos la compañía está realizando todas las gestiones necesarias al objeto de alcanzar la cotización en el MAB, preceptivo para las SOCIMI.



## TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

En definitiva, las transformaciones que se han realizado en la sociedad a través de los hechos comentados, han conducido a conseguir una estructura económica, jurídica y fiscal que permitirá abordar mayores proyectos de carácter inmobiliario vedados con la anterior estructura. Sirva de ejemplo la adquisición que en el segundo trimestre de 2016 está previsto realizar tanto de una nave industrial como de dos locales comerciales para ser explotados en régimen de arrendamiento.

Madrid a 18 de enero de 2016.



Manuel  
Fernando  
J. J. J.



**ANEXO III Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2014 de Uniseis, S.L. y Tarjar Xairo, S.L.**

# Fuentenebro Auditores, S.L.P.

*Auditores*

Princesa, 31 6.º 6 - 28008 Madrid  
Teléfono 91 547 35 66 - Fax 91 542 54 12  
www.fuentenebroasesores.com

Miembro Registro Economistas Auditores - Miembro Registro Oficial de Auditores de Cuentas n.º S 1865

**UNISEIS, S.L.**  
C/ Princesa, 31  
28008- MADRID

Nº 03/15

Madrid, 24 de Abril de 2015

## INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014



ÍNDICE

1.- INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES.

2.- CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO CERRADO AL 31.12.14.

- Balance de Situación al 31.12.14.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Ejercicio 2014.
- Estado de cambios en el Patrimonio Neto del Ejercicio 2014.
- Memoria Anual del Ejercicio 2014.



*FUENTENE BRO AUDITORES, S.L.P., inscrita con el número S 1865 en el REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS y, en su nombre y representación, el socio que suscribe, D. Teodoro López Fuentenebro, miembro numerario de dicho registro, ha procedido a la actuación profesional que resulta del presente instrumento, relativa a la empresa UNISEIS, S.L., con domicilio en Madrid, calle Princesa nº 31, y en relación a las Cuentas Anuales de dicha Entidad referidas a la fecha 31.12.14.*

*La expresada actuación tiene su origen en el nombramiento producido en la Junta General Extraordinaria celebrada por UNISEIS, S.L. con fecha 22 de Diciembre de 2014.*



**1.- INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES**

*A los accionistas:*

*Hemos auditado las Cuentas Anuales de UNISEIS, S.L., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado, de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España., que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.*

*En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2.014 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de UNISEIS, S.L., al 31.12.14, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.*

*Madrid, a veinticuatro de Abril de dos mil quince*

**FUENTENEbro AUDITORES, S.L.P.**



*Fdo.: Teodoro López Fuentenebro*

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN**

IDA

**IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA**

NIF: **01010** B29430444

Forma jurídica: SA: **01011**  SL: **01012**

Otras: **01013**

Denominación social: **01020** UNISEIS SL

Domicilio social: **01022** CL PRINCESA 31

Municipio: **01023** MADRID Provincia: **01025** MADRID

Código postal: **01024** 28008 Teléfono: **01031** 915473566

Dirección de e-mail de contacto de la empresa **01037**

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
Sociedad dominante directa:	<b>01041</b>	<b>01040</b>
Sociedad dominante última del grupo:	<b>01061</b>	<b>01060</b>

**ACTIVIDAD**

Actividad principal: **02009** ALQUILER INMUEBLES (1)

Código CNAE: **02001** 6820 (1)

**PERSONAL ASALARIADO**

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2014 (2)	EJERCICIO 2013 (3)
FIJO (4):	<b>04001</b> 0.00	0.00
NO FIJO (5):	<b>04002</b> 0.00	0.00

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

<b>04010</b>	
--------------	--

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2014 (2)		EJERCICIO 2013 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<b>04120</b>	<b>04121</b>		
NO FIJO:	<b>04122</b>	<b>04123</b>		

**PRESENTACIÓN DE CUENTAS**

	EJERCICIO 2014 (2)			EJERCICIO 2013 (3)			
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<b>01102</b>	2014	01	1	2013	01	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<b>01101</b>	2014	12	31	2013	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: **01901**

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa: **01903**

**UNIDADES**

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros: **09001**

Miles de euros: **09002**

Millones de euros: **09003**

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:  
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.  
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.  
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.

(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):  

$$n.º \text{ de personas contratadas} \times \frac{n.º \text{ medio de semanas trabajadas}}{52}$$

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE  
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD UNISEIS SL		NIF B29430444
DOMICILIO SOCIAL CL PRINCESA 31		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2014

**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES



# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B29430444</span>		<b>UNIDAD (1)</b> Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09001</td><td style="text-align: center; padding: 2px;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="padding: 2px;">09002</td><td style="text-align: center; padding: 2px;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="padding: 2px;">09003</td><td style="text-align: center; padding: 2px;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>							
09002	<input type="checkbox"/>							
09003	<input type="checkbox"/>							
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> UNISEIS SL	Espacio destinado para las firmas de los administradores							

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (2)	EJERCICIO 2013 (3)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>11000</b>		745.423,89	767.557,67
<b>I. Inmovilizado intangible</b> .....	<b>11100</b>			
<b>II. Inmovilizado material</b> .....	<b>11200</b>		12.370,11	14.659,90
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b> .....	<b>11300</b>		733.053,78	752.897,77
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> ...	<b>11400</b>			
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b> .....	<b>11500</b>			
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b> .....	<b>11600</b>			
<b>VII. Deudores comerciales no corrientes</b> .....	<b>11700</b>			
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> .....	<b>12000</b>		16.721,09	8.077,99
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>12100</b>			
<b>II. Existencias</b> .....	<b>12200</b>			
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b> .....	<b>12300</b>			
<b>1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios</b> .....	<b>12380</b>			
<i>a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo</i> .....	<b>12381</b>			
<i>b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i> .....	<b>12382</b>			
<b>2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos</b> .....	<b>12370</b>			
<b>3. Otros deudores</b> .....	<b>12390</b>			
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> ...	<b>12400</b>			
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b> .....	<b>12500</b>			
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>12600</b>			
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b> .....	<b>12700</b>		16.721,09	8.077,99
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b> .....	<b>10000</b>		762.144,98	775.635,66

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

## BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

<b>NIF:</b>	B29430444	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>	UNISEIS SL	

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	20000		626.084,68	601.752,04
<b>A-1) Fondos propios</b>	21000		626.084,68	601.752,04
<b>I. Capital</b>	21100		422.803,50	422.803,50
1. Capital escriturado	21110		422.803,50	422.803,50
2. (Capital no exigido)	21120			
<b>II. Prima de emisión</b>	21200			
<b>III. Reservas</b>	21300		178.948,54	230.924,98
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	21400			
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	21500			-69.944,70
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b>	21600			
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	21700		24.332,64	17.968,26
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b>	21800			
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	21900			
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b>	22000			
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	23000			
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	31000		68.716,99	73.585,03
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	31100			
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	31200			
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290			
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	31300			
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>	31400		68.716,99	73.585,03
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>	31500			
<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes</b>	31600			
<b>VII. Deuda con características especiales a largo plazo</b>	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

## BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

<b>NIF:</b>	B29430444	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>	UNISEIS SL	

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>			67.343,31	100.298,59
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	32000			
	32100			
<b>II. Provisiones a corto plazo</b>	32200			
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	32300		56.106,46	87.083,90
1. Deudas con entidades de crédito	32320			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390		56.106,46	87.083,90
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	32400			
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	32500		11.236,85	13.214,69
1. Proveedores	32580			
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			
2. Otros acreedores	32590		11.236,85	13.214,69
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>	32600			
<b>VII. Deuda con características especiales a corto plazo</b>	32700			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	30000		762.144,98	775.635,66

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B29430444</span>	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> UNISEIS SL	
_____ _____	

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100		70.247,69	66.147,65
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo .....	40300			
4. Aprovisionamientos .....	40400			
5. Otros ingresos de explotación .....	40500			
6. Gastos de personal .....	40600			
7. Otros gastos de explotación .....	40700		-13.243,68	-23.942,38
8. Amortización del inmovilizado .....	40800		-22.133,78	-21.958,11
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	40900			
10. Excesos de provisiones .....	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200			
13. Otros resultados .....	41300			
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....</b>	<b>49100</b>		<b>34.870,23</b>	<b>20.247,16</b>
14. Ingresos financieros .....	41400			
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430			
b) Otros ingresos financieros .....	41490			
15. Gastos financieros .....	41500		-109,29	-213,02
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600			
17. Diferencias de cambio .....	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero .....	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros .....	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores .....	42120			
c) Resto de ingresos y gastos .....	42130			
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....</b>	<b>49200</b>		<b>-109,29</b>	<b>-213,02</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....</b>	<b>49300</b>		<b>34.760,94</b>	<b>20.034,14</b>
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900		-10.428,30	-2.065,88
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....</b>	<b>49500</b>		<b>24.332,64</b>	<b>17.968,26</b>

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio**

PNA1

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B29430444</span>	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">UNISEIS SL</span>	
_____ _____	Espacio destinado para las firmas de los administradores

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS . . . . .</b>	<b>59100</b>		24.332,64	17.968,26
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO</b>				
I. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes . . . . .	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .	50050			
VI. Diferencias de conversión . . . . .	50060			
VII. Efecto impositivo . . . . .	50070			
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII) . . . . .</b>	<b>59200</b>			
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .	50110			
XII. Diferencias de conversión . . . . .	50120			
XIII. Efecto impositivo . . . . .	50130			
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII) . . . . .</b>	<b>59300</b>			
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C) . . . . .</b>	<b>59400</b>		24.332,64	17.968,26

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.1

## B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B29430444	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	UNISEIS SL	
_____		

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	<b>511</b>	422.803,50		
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>514</b>	422.803,50		
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>511</b>	422.803,50		
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>514</b>	422.803,50		
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>525</b>	422.803,50		

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.2

(1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.2

## B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	<b>511</b>	230.924,98		-73.675,97
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>514</b>	230.924,98		-73.675,97
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			3.731,27
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			3.731,27
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>511</b>	230.924,98		-69.944,70
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>514</b>	230.924,98		-69.944,70
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	-51.976,44		69.944,70
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>	-51.976,44		69.944,70
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>525</b>	178.948,54		

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTIENDA EN LA PÁGINA PNA2.3

- (1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.3

<b>NIF:</b> B29430444	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> UNISEIS SL	

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	<b>511</b>		3.731,27	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>514</b>		3.731,27	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>		17.968,26	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>		-3.731,27	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>		-3.731,27	
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>511</b>		17.968,26	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>514</b>		17.968,26	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>		24.332,64	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>		-17.968,26	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>		-17.968,26	
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>525</b>		24.332,64	

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.4

## B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B29430444		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
UNISEIS SL				
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)	525			

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.5

- (1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.5

<b>NIF:</b>	B29430444	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>	UNISEIS SL	

		TOTAL
		13
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b>	<b>511</b>	583.783,78
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b>	<b>512</b>	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b>	<b>513</b>	
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b>	<b>514</b>	583.783,78
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>515</b>	17.968,26
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>516</b>	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>524</b>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b>	<b>511</b>	601.752,04
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b>	<b>512</b>	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b>	<b>513</b>	
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b>	<b>514</b>	601.752,04
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>515</b>	24.332,64
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>516</b>	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>524</b>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b>	<b>525</b>	626.084,68

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2

	Espacio destinado para las firmas de los administradores												
	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)											
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b>	422.803,50			230.924,98		-73.675,97		3.731,27					593.793,78
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores													
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b>	422.803,50			230.924,96		-73.675,97		3.731,27					583.743,78
I. Total ingresos y gastos reconocidos								17.968,26					17.968,26
II. Operaciones con socios o propietarios													
1. Aumentos de capital													
2. (-) Reducciones de capital													
3. Otras operaciones con socios o propietarios													
III. Otras variaciones del patrimonio neto													
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)						3.731,27							
2. Otras variaciones													
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b>	422.803,50			230.924,98		-69.944,70		17.968,26					601.752,04
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)													
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b>	422.803,50			230.924,96		-69.944,70		17.968,26					601.752,04
I. Total ingresos y gastos reconocidos								24.332,64					24.332,64
II. Operaciones con socios o propietarios													
1. Aumentos de capital													
2. (-) Reducciones de capital													
3. Otras operaciones con socios o propietarios													
III. Otras variaciones del patrimonio neto													
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)						69.944,70							
2. Otras variaciones													
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b>	422.803,50			178.948,54		-69.944,70		24.332,64					626.064,68

(1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de revalorización de la Ley 19/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 19/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**UNISEIS SL****MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014****1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

UNISEIS SL se constituyó en 1990, no habiendo modificado su denominación social desde la constitución. Su domicilio social se encuentra en CL PRINCESA, 31 de MADRID.

Su objeto social consiste en la compra, venta y alquiler de naves comerciales, la promoción, adquisición y venta de toda clase de inmuebles, tanto industriales como comerciales; la adquisición de toda clase de terrenos para la promoción, construcción y venta de edificios.

La Sociedad tendrá una duración indefinida.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES****1. Imagen Fiel.**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

**2. Principios Contables**

No existe ningún principio de aplicación obligatoria que teniendo efecto significativo en las cuentas anuales se haya dejado de aplicar, aplicándose todos los principios a los que alude el artículo 38 del Código de Comercio.

**3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2014 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

**4. Comparabilidad de la información.**

Los estados financieros adjuntos, que recogen los saldos contables correspondientes al ejercicio 2014 han sido preparados de acuerdo con los principios recogidos en el Plan General de Contabilidad. A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales actuales se presentan junto a la información correspondiente a la del ejercicio anterior.

**5. Elementos recogidos en varias partidas**

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

**6. Cambios en criterios contables**

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

#### 7. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentadas en sus apartados correspondientes.

### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2014 y al inmediatamente anterior formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

BASE DE REPARTO	2014	2013
Pérdidas y ganancias	24.332,64	17.968,26
<b>Total</b>	<b>24.332,64</b>	<b>17.968,26</b>
DISTRIBUCIÓN	2014	2013
A reservas voluntarias	24.332,64	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		17.968,26
<b>Total distribuido</b>	<b>24.332,64</b>	<b>17.968,26</b>

No se han distribuido dividendos durante el ejercicio.

No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

#### 1. Inmovilizado Intangible

La sociedad no tiene ningún elemento de inmovilizado intangible.

#### 2. Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capacitan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material linealmente, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	% AMORTIZACIÓN
Instalaciones	12

La maquinaria se encuentra totalmente amortizada.

### 3. Inversiones Inmobiliarias

Los bienes comprendidos en las inversiones inmobiliarias son destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento o se poseen con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación, fuera del curso ordinario de sus operaciones.

Las inversiones inmobiliarias se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capacitan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias linealmente, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	% AMORTIZACIÓN
Construcciones	3

### 4. Permutas

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

### 5. Instrumentos Financieros

Están formados por activos y pasivos financieros, en concreto.

ACTIVOS FINANCIEROS: H.P.: Préstamos y partidas a cobrar por operaciones no comerciales contraídos con administraciones públicas valorados por el importe previsto de cobro.

PASIVOS FINANCIEROS:

Préstamos: Débitos y partidas a pagar por operaciones no comerciales valorados por su coste amortizado aplicando el método del tipo de interés efectivo.

H.P.: Débitos y partidas a pagar por operaciones no comerciales contraídos con administraciones públicas valorados por el importe previsto de pago.

### 6. Existencias

La sociedad no tiene existencias a 31 de Diciembre.

#### **7. Transacciones en moneda extranjera**

Esta sociedad no ha realizado ninguna transacción en moneda extranjera.

#### **8. Impuestos sobre Beneficios**

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados/diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

En el ejercicio se ha minorado un pasivo por diferencia temporaria imponible debido al impuesto diferido que reconocido en ejercicios anteriores como consecuencia de la diferencia entre la amortización contable y fiscal de un arrendamiento financiero.

#### **9. Ingresos y Gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de 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 se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

#### **10. Provisiones y Contingencias**

La sociedad no ha dotado provisión alguna.

#### **11. Criterios registro de los gastos de personal**

La sociedad no ha incurrido en gastos de personal.

#### **12. Subvenciones, donaciones y legados.**

Esta sociedad no ha recibido ningún tipo de subvención, donación o legado.

**13. Combinación de negocios**

Esta sociedad no ha realizado ninguna operación de combinación de negocios.

**14. Negocios conjuntos**

Esta sociedad no ha realizado ninguna operación de negocios conjuntos.

**15. Partes vinculadas**

Esta sociedad no ha realizado operaciones entre partes vinculadas.

**5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS****1. INMOVILIZADO MATERIAL**

En el cuadro que se incluye a continuación se indica el movimiento experimentado durante el ejercicio y el inmediatamente anterior de las partidas del inmovilizado material, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas.

Movimientos del inmovilizado material	Importe 2014	Importe 2013
SALDO INICIAL BRUTO	43.127,99	42.373,99
(+) Entradas		754,00
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	43.127,99	43.127,99

Movimientos amortización del inmovilizado material	Importe 2014	Importe 2013
SALDO INICIAL BRUTO	28.468,09	26.245,73
(+) Aumento por dotaciones	2.289,79	2.222,36
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	30.757,88	28.468,09

**2. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

La sociedad no tiene inmovilizado intangible.

**3. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

En el cuadro que se incluye a continuación se indica el movimiento experimentado durante el ejercicio y el inmediato anterior de las partidas de las inversiones inmobiliarias, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas.

Movimientos de las inversiones inmobiliarias	Importe 2014	Importe 2013
SALDO INICIAL BRUTO	1.090.539,17	1.075.742,19
(+) Entradas		14.796,98
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	1.090.539,17	1.090.539,17

Movimiento amortización inversiones inmobiliarias	Importe 2014	Importe 2013
SALDO INICIAL BRUTO	337.641,40	317.905,65
(+) Aumento por dotaciones	19.843,99	19.735,75

Movimiento amortización inversiones inmobiliarias	Importe 2014	Importe 2013
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>357.485,39</b>	<b>337.641,40</b>

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de su composición y de su movimiento a 31 de diciembre del ejercicio es el siguiente:

### A) LARGO PLAZO

La sociedad no tiene activos financieros a largo plazo.

### B) CORTO PLAZO

La sociedad no tiene activos financieros a corto plazo.

## 7. PASIVOS FINANCIEROS

### A) LARGO PLAZO

La sociedad no tiene pasivos financieros a largo plazo.

### B) CORTO PLAZO

El detalle de su composición a 31 de diciembre es el siguiente:

Total pasivos financieros cp	Importe 2014	Importe 2013
Débitos y partidas a pagar	59.586,46	90.563,90
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
<b>TOTAL</b>	<b>59.586,46</b>	<b>90.563,90</b>

## 8. FONDOS PROPIOS

El capital social de la compañía está constituido por:

Tipo acción / Participación	Nº acciones / Participaciones	Valor Nominal
A	7.035	60,100000

El detalle de las reservas a 31/12/2014 es el siguiente:

Reservas	2014	2013
* Reserva Legal	88.348,78	88.348,78
* Reserva Voluntaria	90.599,76	142.576,20
<b>Total</b>	<b>178.948,54</b>	<b>178.948,54</b>

## 9. SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre Sociedades se detalla a continuación:

	2014	2013
Resultado contable	24.332,64	17.968,26
Impuesto sobre sociedades	10.428,30	2.065,88
Operaciones de arrendamiento financiero	16.226,87	16.226,87
Ajuste limitación amortización	0,00	6.587,43
Bases imponible negativas ejercicios anteriores	0,00	(19.735,36)
Base Imponible	50.987,81	23.113,08
Cuota íntegra (30 %)	15.296,34	6.933,92
Deducciones	0,00	0,00
Pagos a cuenta	(11.038,51)	0,00
Retenciones bancarias	0,00	0,00
Retenciones alquileres	0,00	0,00
<b>RESULTADO</b>	<b>4.257,83</b>	<b>6.933,92</b>

Las Diferencias Temporales Imponibles son debidas a los ajustes motivados por las adquisiciones de elementos de Inmovilizado por operaciones de Arrendamiento Financiero.

La sociedad tributó bajo el régimen de Sociedades Patrimoniales en el Impuesto sobre Sociedades durante los ejercicios comprendidos entre 2.003 y 2.006, ambos inclusive.

A continuación se detalla la información a la que se refiere la Disposición Transitoria Vigésimo Segunda del Real Decreto Legislativo 4/2004 del Impuesto sobre Sociedades.

### Apartado 1

Los beneficios aplicados a reservas procedentes de ejercicios anteriores a 2.003 que tributaron por un régimen distinto al de Sociedades Patrimoniales asciende a 223.435,29.-€.

Los beneficios aplicados a las reservas procedentes de ejercicios que tributan en el régimen especial de Sociedades Patrimoniales asciende a 259.161,65.-€.

El importe de los dividendos distribuidos durante 2014 asciende a 0,00.-€.

### Apartado 2

Las reservas a 31 de diciembre procedentes del régimen de Sociedades Patrimoniales ascienden a 7.489,69.-€

### Apartado 3

Durante los ejercicios que la sociedad tributó bajo el régimen de Sociedad Patrimonial todos los ingresos procedían de rendimientos de capital inmobiliario siendo minorados todos los gastos fueron necesarios para su obtención.

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 4 años.

La Sociedad tiene pendientes de Inspección todos los impuestos a que está sometidas desde el ejercicio 2.010 (inclusive). En opinión de la dirección de la Sociedad no existen contingencias de importes significativos que pudieran derivarse de la revisión de los años abiertos a Inspección.

**10. INGRESOS Y GASTOS**

La sociedad no tiene cargas sociales.

La sociedad no ha incurrido en gastos de aprovisionamiento.

El desglose de "Otros gastos de explotación " corresponden a:

Concepto	Importe 2014	Importe 2013
Otros gastos de explotación	13.243,68	23.942,38
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales		
b) Resto de gastos de explotación	13.243,68	23.942,38

**11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

A 31/12/2014 la sociedad ni ha recibido ni le ha sido concedida ninguna subvención, donación o legado.

**12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones con empresas vinculadas

Durante el ejercicio no se ha abonado importe alguno por el ejercicio del cargo de administrador al Órgano de Administración.

No existen obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida, ni han sido concedidos préstamos o anticipos a los miembros del órgano de administración.

**13. OTRA INFORMACION**

El número medio del personal empleado en el ejercicio asciende a 0,00.

**14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE Y DERECHOS SOBRE LA EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.**

La sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental, y a la protección y mejora del medioambiente, ni tiene derechos para la emisión de gases de efecto invernadero. Asimismo, no existen provisiones por riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

**15. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES**

Principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y actual

Hasta el ejercicio 2007, la sociedad ha venido formulando sus cuentas anuales de acuerdo con el Plan General Contable (a partir de ahora PGC) de 1990. A partir del ejercicio 2008, la sociedad formula sus Cuentas Anuales de acuerdo con el PGC, aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 26 de noviembre.

No ha habido que realizar ningún ajuste ni cancelación de ningún tipo de activo ni de pasivo como consecuencia de la transición del PGC de 1.990 al nuevo PGC 2007.

**16. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES.**

En cumplimiento con la disposición adicional tercera, "Deber de información", de la Ley 15/2010, de 5 de Julio, los pagos efectuados a proveedores por parte de la sociedad cumplen íntegramente los plazos establecidos en dicha Ley.

**17. HECHOS POSTERIORES.**

No existen otros hechos posteriores relevantes que se estime necesario poner de manifiesto para facilitar la comprensión de las Cuentas Anuales objeto de presentación, con el fin de que las mismas presenten la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

MADRID, a 31 de Marzo de 2015

# Fuentenebro Auditores, S.L.P.

*Auditores*

Princesa, 31 6.º 6 - 28008 Madrid  
Teléfono 91 547 35 66 - Fax 91 542 54 12  
www.fuentenebroasesores.com

Miembro Registro Economistas Auditores - Miembro Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S 1865

**TARJAR XAIRO, S.L.**  
*C/ Martín Machio, 50*  
**28002- MADRID**

*Nº 02/15*

*Madrid, 24 de Abril de 2015*

## **INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**



ÍNDICE

1.- INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES.

2.- CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO CERRADO AL 31.12.14.

- Balance de Situación al 31.12.14.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Ejercicio 2014.
- Estado de cambios en el Patrimonio Neto del Ejercicio 2014.
- Memoria Anual del Ejercicio 2014.



*FUENTENEbro AUDITORES, S.L.P., inscrita con el número S 1865 en el REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS y, en su nombre y representación, el socio que suscribe, D. Teodoro López Fuentenebro, miembro numerario de dicho registro, ha procedido a la actuación profesional que resulta del presente instrumento, relativa a la empresa TARJAR XAIRO, S.L., con domicilio en Madrid, calle Martín Machio nº 50, y en relación a las Cuentas Anuales de dicha Entidad referidas a la fecha 31.12.14.*

*La expresada actuación tiene su origen en el nombramiento producido en la Junta General Extraordinaria celebrada por TARJAR XAIRO, S.L. con fecha 22 de Diciembre de 2014.*



**I.- INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES**

*A los accionistas:*

*Hemos auditado las Cuentas Anuales de **TARJAR XAIRO, S.L.**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado, de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.*

***En nuestra opinión**, las cuentas anuales del ejercicio 2.014 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **TARJAR XAIRO, S.L.**, al 31.12.14, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.*

*Madrid, a veinticuatro de Abril de dos mil quince*

**FUENTENEbro AUDITORES, S.L.P.**



*Fdo.: Teodoro López Fuentenebro*

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN**

**IDA**

**IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA**

NIF: **01010** B81780934

Forma jurídica: SA: **01011**    SL: **01012**

Otras: **01013**

Denominación social: **01020** TARJAR XAIRO SL

Domicilio social: **01022** CL MARTIN MACHIO 50

Municipio: **01023** MADRID Provincia: **01025** MADRID

Código postal: **01024** 28002 Teléfono: **01031** 915473566

Dirección de e-mail de contacto de la empresa **01037** jfhvilla@conmar.es

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
Sociedad dominante directa:	<b>01041</b>	<b>01040</b>
Sociedad dominante última del grupo:	<b>01061</b>	<b>01060</b>

**ACTIVIDAD**

Actividad principal: **02009** ALQUILERES DE INMUEBLES (1)

Código CNAE: **02001** 6820 (1)

**PERSONAL ASALARIADO**

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2014 (2)	EJERCICIO 2013 (3)
FIJO (4):	<b>04001</b> 1.00	1.00
NO FIJO (5):	<b>04002</b> 0.00	0.00

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

<b>04010</b>		
--------------	--	--

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2014 (2)		EJERCICIO 2013 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<b>04120</b> 1	<b>04121</b>	1	
NO FIJO:	<b>04122</b>	<b>04123</b>		

**PRESENTACIÓN DE CUENTAS**

	EJERCICIO 2014 (2)			EJERCICIO 2013 (3)			
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<b>01102</b>	2014	01	1	2013	01	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<b>01101</b>	2014	12	31	2013	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: **01901**

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa: **01903**

**UNIDADES**

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros: **09001**

Miles de euros: **09002**

Millones de euros: **09003**

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:

a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.

b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.

c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.

(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

n.º de personas contratadas x n.º medio de semanas trabajadas

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE  
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD TARJAR XAIRO SL		NIF B81780934
DOMICILIO SOCIAL CL MARTIN MACHIO 50		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2014

**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES



## BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF:	B81780934	Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1)	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	TARJAR XAIRO SL		Euros:	09001 <input checked="" type="checkbox"/>
			Miles:	09002 <input type="checkbox"/>
			Millones:	09003 <input type="checkbox"/>

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (2)	EJERCICIO 2013 (3)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11000</b>		4.665.702,83	4.646.580,29
I. Inmovilizado intangible	11100		33,74	33,74
II. Inmovilizado material	11200		778.160,71	893.469,21
III. Inversiones inmobiliarias	11300		3.433.638,97	3.466.643,23
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500		453.869,41	286.434,11
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>12000</b>		318.690,32	357.362,98
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		149.644,21	160.403,74
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		147.607,18	159.630,26
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		147.607,18	159.630,26
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390		2.037,03	773,48
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		169.046,11	196.959,24
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>10000</b>		4.984.393,15	5.003.943,27

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(3) Ejercicio anterior.

# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA.2.1

<b>NIF:</b>	B81780934	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		
TARJAR XAIRO SL		
		Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b> .....	<b>20000</b>	3.399.424,19	3.114.410,42
<b>A-1) Fondos propios</b> .....	<b>21000</b>	3.399.424,19	3.114.410,42
<b>I. Capital</b> .....	<b>21100</b>	3.000,00	3.012,10
1. Capital escriturado .....	<b>21110</b>	3.000,00	3.012,10
2. (Capital no exigido) .....	<b>21120</b>		
<b>II. Prima de emisión</b> .....	<b>21200</b>		
<b>III. Reservas</b> .....	<b>21300</b>	3.111.410,42	2.815.483,06
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b> .....	<b>21400</b>		
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b> .....	<b>21500</b>		
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b> .....	<b>21600</b>		
<b>VII. Resultado del ejercicio</b> .....	<b>21700</b>	285.013,77	295.915,26
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b> .....	<b>21800</b>		
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto</b> .....	<b>21900</b>		
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b> .....	<b>22000</b>		
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b> .....	<b>23000</b>		
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>31000</b>	1.225.190,16	1.714.888,81
<b>I. Provisiones a largo plazo</b> .....	<b>31100</b>		
<b>II. Deudas a largo plazo</b> .....	<b>31200</b>	946.374,50	1.461.551,68
1. Deudas con entidades de crédito .....	<b>31220</b>	357.142,92	571.428,60
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	<b>31230</b>	481.231,58	782.123,08
3. Otras deudas a largo plazo .....	<b>31290</b>	108.000,00	108.000,00
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> .....	<b>31300</b>		
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b> .....	<b>31400</b>	278.815,66	253.337,13
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b> .....	<b>31500</b>		
<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes</b> .....	<b>31600</b>		
<b>VII. Deuda con características especiales a largo plazo</b> .....	<b>31700</b>		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

## BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF:	B81780934	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	TARJAR XAIRO SL	
_____		

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
C) PASIVO CORRIENTE .....	32000		359.778,80	174.644,04
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta .....	32100			
II. Provisiones a corto plazo .....	32200			
III. Deudas a corto plazo .....	32300		194.831,05	
1. Deudas con entidades de crédito .....	32320		107.142,84	
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	32330		47.688,21	
3. Otras deudas a corto plazo .....	32390		40.000,00	
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo .....	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar .....	32500		164.947,75	174.644,04
1. Proveedores .....	32580			
a) Proveedores a largo plazo .....	32581			
b) Proveedores a corto plazo .....	32582			
2. Otros acreedores .....	32590		164.947,75	174.644,04
VI. Periodificaciones a corto plazo .....	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo .....	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C) .....	30000		4.984.393,15	5.003.943,27

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

<b>NIF:</b>	B81780934	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		
TARJAR XAIRO SL		

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100	930.332,19	941.497,17
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	40200		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo .....	40300		
4. Aprovisionamientos .....	40400	-38,84	-797,22
5. Otros ingresos de explotación .....	40500		
6. Gastos de personal .....	40600	-13.989,03	-6.504,25
7. Otros gastos de explotación .....	40700	-290.583,82	-307.859,34
8. Amortización del inmovilizado .....	40800	-197.603,23	-200.188,97
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	40900		
10. Excesos de provisiones .....	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....	41100		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200		
13. Otros resultados .....	41300		1.577,42
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....</b>	<b>49100</b>	<b>428.117,27</b>	<b>427.724,81</b>
14. Ingresos financieros .....	41400	15.121,66	26.629,29
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430		
b) Otros ingresos financieros .....	41490	15.121,66	26.629,29
15. Gastos financieros .....	41500	-57.499,30	-52.982,31
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600		
17. Diferencias de cambio .....	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero .....	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros .....	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores .....	42120		
c) Resto de ingresos y gastos .....	42130		
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....</b>	<b>49200</b>	<b>-42.377,64</b>	<b>-26.353,02</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....</b>	<b>49300</b>	<b>385.739,63</b>	<b>401.371,79</b>
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900	-100.725,86	-105.456,53
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....</b>	<b>49500</b>	<b>285.013,77</b>	<b>295.915,26</b>

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA1

## A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

NIF: B81780934		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
TARJAR XAIRO SL				
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		285.013,77	295.915,26
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		285.013,77	295.915,26

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.1

<b>NIF:</b>	B81780934	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		
TARJAR XAIRO SL		

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	<b>511</b>	601.012,10		
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>514</b>	601.012,10		
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	-598.000,00		
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>	-598.000,00		
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>511</b>	3.012,10		
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>514</b>	3.012,10		
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	-12,10		
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>	-12,10		
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>525</b>	3.000,00		

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.2

(1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.2

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B81780934</span>	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> TARJAR XAIRO SL	

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	<b>511</b>	2.702.726,43		
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>514</b>	2.702.726,43		
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	112.756,63		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones. ....	<b>532</b>	112.756,63		
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>511</b>	2.815.483,06		
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>514</b>	2.815.483,06		
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	295.927,36		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones. ....	<b>532</b>	295.927,36		
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>525</b>	3.111.410,42		

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.3

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.3

## B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)	511	112.756,63	
I.	Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores	512		
II.	Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores	513		
B)	SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)	514	112.756,63	
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	515	295.915,26	
II.	Operaciones con socios o propietarios	516		
1.	Aumentos de capital	517		
2.	(-) Reducciones de capital	518		
3.	Otras operaciones con socios o propietarios	526		
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	524	-112.756,63	
1.	Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		
2.	Otras variaciones.	532	-112.756,63	
C)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)	511	295.915,26	
I.	Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)	512		
II.	Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)	513		
D)	SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)	514	295.915,26	
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	515	285.013,77	
II.	Operaciones con socios o propietarios	516		
1.	Aumentos de capital	517		
2.	(-) Reducciones de capital	518		
3.	Otras operaciones con socios o propietarios	526		
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	524	-295.915,26	
1.	Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		
2.	Otras variaciones.	532	-295.915,26	
E)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)	525	285.013,77	

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.4

- (1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.4

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B81780934</span>	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL: TARJAR XAIRO SL	
_____ _____	

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>525</b>			

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.5

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.5

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B81780934</span>	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> TARJAR XAIRO SL	
_____ _____	

		TOTAL
		13
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	<b>511</b>	3.416.495,16
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>	
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>514</b>	3.416.495,16
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>	295.915,26
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	-598.000,00
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>	
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>	-598.000,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>	
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>	
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>511</b>	3.114.410,42
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>512</b>	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>513</b>	
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>514</b>	3.114.410,42
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>	285.013,77
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	-12,10
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>	
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>	-12,10
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	12,10
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>	
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>	12,10
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>525</b>	3.399.424,19

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2

NIF: B81780934

DENOMINACIÓN SOCIAL:  
 TAJAR XAIRO SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	DIVIDENDO A CUENTA	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)											
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b>	601.012,10			2.702.726,43		112.756,63		112.756,63					3.416.495,16
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores													
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b>	601.012,10			2.702.726,43		112.756,63		112.756,63					3.416.495,16
I. Total ingresos y gastos reconocidos						295.915,26		295.915,26					295.915,26
II. Operaciones con socios o propietarios													-598.000,00
1. Aumentos de capital													-598.000,00
2. (-) Reducciones de capital													
3. Otras operaciones con socios o propietarios													
III. Otras variaciones del patrimonio neto													
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)				112.756,63		-112.756,63		-112.756,63					
2. Otras variaciones				112.756,63		-112.756,63		-112.756,63					
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b>	3.012,10			2.815.483,06		295.915,26		295.915,26					3.114.410,42
I. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)													
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b>	3.012,10			2.815.483,06		295.915,26		295.915,26					3.114.410,42
I. Total ingresos y gastos reconocidos													285.013,77
II. Operaciones con socios o propietarios													-12,10
1. Aumentos de capital													-12,10
2. (-) Reducciones de capital													
3. Otras operaciones con socios o propietarios													
III. Otras variaciones del patrimonio neto													12,10
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)				285.927,36		-285.915,26		-285.915,26					
2. Otras variaciones				285.927,36		-285.915,26		-285.915,26					12,10
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b>	3.000,00			3.111.410,42		285.013,77		285.013,77					3.359.424,19

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**TARJAR XAIRO SL****MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014****1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

TARJAR XAIRO SL se constituyó en 1997, no habiendo modificado su denominación social desde la constitución. Su domicilio social se encuentra en CL MARTIN MACHIO, 50 de MADRID.

Su objeto social consiste en la adquisición, urbanización, construcción, promoción, mejora, transformación, enajenación, explotación, administración, arrendamiento de fincas rústicas y urbanas, solares, terrenos, edificaciones, viviendas, locales comerciales, naves industriales, plazas de garaje y cualesquiera otros elementos independientes o anejos; el asesoramiento y confección de proyectos urbanísticos, las explotaciones agrícolas, agropecuarias, ganaderas y cinegéticas de fincas, y de maquinaria y materiales con ellas relacionadas.

La Sociedad tendrá una duración indefinida.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES****1. Imagen Fiel.**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

**2. Principios Contables**

No existe ningún principio de aplicación obligatoria que teniendo efecto significativo en las cuentas anuales se haya dejado de aplicar, aplicándose todos los principios a los que alude el artículo 38 del Código de Comercio.

**3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2014 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

**4. Comparabilidad de la información.**

Los estados financieros adjuntos, que recogen los saldos contables correspondientes al ejercicio 2014 han sido preparados de acuerdo con los principios recogidos en el Plan General de Contabilidad. A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales actuales se presentan junto a la información correspondiente a la del ejercicio anterior.

**5. Elementos recogidos en varias partidas**

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

## 6. Cambios en criterios contables

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

## 7. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentadas en sus apartados correspondientes.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2014 y la realizada en el ejercicio inmediato anterior, formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Pérdidas y ganancias	285.013,77	295.915,26
<b>Total</b>	<b>285.013,77</b>	<b>295.915,26</b>
<b>DISTRIBUCIÓN</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
A reservas voluntarias	285.013,77	295.915,26
<b>Total distribuido</b>	<b>285.013,77</b>	<b>295.915,26</b>

No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

### 1. Inmovilizado Intangible

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

### 2. Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capacitan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de los bienes adquiridos mediante arrendamiento financiero su contabilización se ha realizado siguiendo los siguientes criterios:

El arrendatario, en el momento inicial, registrará un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material o del intangible, 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, entre los que se incluye el pago por la opción de compra cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio y cualquier importe que haya garantizado, directa o indirectamente, y se excluyen las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. A estos efectos, se entiende por cuotas de carácter contingente aquellos pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo sino que depende de la evolución futura de una variable. Adicionalmente, los gastos directos iniciales inherentes a la operación en los que incurra el arrendatario deberán considerarse como mayor valor del activo. Para el cálculo del valor actual se utilizará 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 distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente serán gastos del ejercicio en que se incurra en ellas.

El arrendatario aplicará a los activos que tenga que reconocer en el balance como consecuencia del arrendamiento los criterios de amortización, deterioro y baja que les correspondan según su naturaleza y a la baja de los pasivos financieros lo dispuesto en el apartado 3.5 de la norma sobre instrumentos financieros.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material linealmente, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	% AMORTIZACIÓN
Construcciones	
Instalaciones	12
Maquinaria	
Utillaje	
Mobiliario	10
Equipos Informáticos	
Elementos de Transporte	
Otro Inmovilizado	10

### 3. Inversiones Inmobiliarias

Los bienes comprendidos en las inversiones inmobiliarias son destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento o se poseen con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación, fuera del curso ordinario de sus operaciones.

Las inversiones inmobiliarias se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capacitan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias linealmente, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	% AMORTIZACIÓN
Construcciones	2

#### 4. Permutas

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

#### 5. Instrumentos Financieros

Está formado por activos y pasivos financieros, en concreto.

**ACTIVOS FINANCIEROS:** Préstamos y partidas a cobrar por operaciones comerciales valorados por su valor nominal, al no ser de vencimiento superior al año ni estar establecido un tipo de interés contractual.

Préstamos y partidas a cobrar por operaciones no comerciales valorados por su valor razonable.

Activos financieros disponibles para la venta valorados por su valor razonable y con cambios en el patrimonio neto.

Fianzas constituidas: Se valoran por el valor entregado.

**PASIVOS FINANCIEROS:** Débitos y partidas a pagar por operaciones comerciales valorados por su valor nominal, al no ser de vencimiento superior al año ni estar establecido un tipo de interés contractual

Débitos y partidas a pagar por operaciones no comerciales valorados a valor razonable.

Préstamos: Débitos y partidas a pagar por operaciones no comerciales valorados por su coste amortizado aplicando el método del tipo de interés efectivo.

H.P.: Débitos y partidas a pagar por operaciones no comerciales contraídos con administraciones públicas valorados por el importe previsto de pago.

Fianzas recibidas: Se valoran por el valor recibido

#### 6. Existencias

La compañía no posee ningún tipo de existencia a 31 de Diciembre.

#### 7. Transacciones en moneda extranjera

Esta sociedad no ha realizado ninguna transacción en moneda extranjera.

#### 8. Impuestos sobre Beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados/diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

#### 9. Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de 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 se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

#### 10. Provisiones y Contingencias

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originariamente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

En este ejercicio han sido dotadas provisiones por el deterioro de créditos comerciales por importe de \_\_\_\_ 0,00 \_\_\_\_.-€

**11. Criterios registro de los gastos de personal**

Los gastos de personal se contabilizan a su devengo, y recogen todas las obligaciones voluntarias y obligatorias.

**12. Subvenciones, donaciones y legados.**

Esta sociedad no ha recibido ningún tipo de subvención, donación o legado.

**13. Combinación de negocios**

Esta sociedad no ha realizado ninguna operación de combinación de negocios.

**14. Negocios conjuntos**

Esta sociedad no ha realizado ninguna operación de negocios conjuntos.

**15. Partes vinculadas**

Esta sociedad no ha realizado operaciones entre partes vinculadas.

**5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS****1. INMOVILIZADO MATERIAL**

En los cuadros que se incluyen a continuación se indican los movimientos experimentados durante este ejercicio y el inmediato anterior de las partidas del inmovilizado material, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas.

Movimientos del inmovilizado material	Importe 2014	Importe 2013
SALDO INICIAL BRUTO	1.986.242,03	1.951.242,03
(+) Entradas	19.650,00	35.000,00
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	2.005.892,03	1.986.242,03

Movimientos amortización del inmovilizado material	Importe 2014	Importe 2013
SALDO INICIAL BRUTO	1.092.775,36	955.231,12
(+) Aumento por dotaciones	134.958,50	137.544,24
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	1.227.733,86	1.092.775,36

Los contratos de Arrendamiento Financiero vigentes tienen las siguientes condiciones:

BIEN	NAVE INDUSTRIAL	NAVE FOTOVOLTAICA			
COSTE	1.953.289,34	830.473,00			
DURACIÓN	10 AÑOS / 120 CUOTAS	10 AÑOS / 120 CUOTAS			

AÑOS TRANSCURRIDOS	7 AÑOS	1 AÑOS			
CUOTAS SATISFECHAS HASTA 31/12/2008	49	0			
CUOTAS SATISFECHAS EN 2014	12	12			
CUOTAS PENDIENTES	0	82			
VALOR OPCION COMPRA	17.297,90	6.350,84			

## 2. INMOVILIZADO INTANGIBLE

En los cuadros que se incluyen a continuación se indican los movimientos experimentados durante este ejercicio y el inmediato anterior de las partidas del inmovilizado intangible, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas.

Movimiento del inmovilizado intangible	Importe 2014	Importe 2013
SALDO INICIAL BRUTO	969.575,48	969.575,48
(+) Entradas		
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	969.575,48	969.575,48

Movimientos amortización inmovilizado intangible	Importe 2014	Importe 2013
SALDO INICIAL BRUTO	969.541,74	969.541,74
(+) Aumento por dotaciones		
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	969.541,74	969.541,74

La sociedad no dispone de inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

## 3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

En los cuadros que se incluyen a continuación se indican los movimientos experimentados durante este ejercicio y el inmediato anterior de las partidas de inversiones inmobiliarias, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas.

Elementos inversiones inmobiliarias	Descripción
-------------------------------------	-------------

Movimientos de las inversiones inmobiliarias	Importe 2014	Importe 2013
SALDO INICIAL BRUTO	4.177.300,12	4.177.300,12
(+) Entradas	29.640,47	
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	4.206.940,59	4.177.300,12

Movimiento amortización inversiones inmobiliarias	Importe 2014	Importe 2013
---	--------------	--------------

Movimiento amortización Inversiones inmobiliarias	Importe 2014	Importe 2013
SALDO INICIAL BRUTO	710.656,89	648.012,16
(+) Aumento por dotaciones	62.644,73	62.644,73
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	773.301,62	710.656,89

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

### A) LARGO PLAZO

El detalle del movimiento durante el ejercicio, y el inmediato anterior, ha sido el siguiente:

Total activos financieros lp	Importe 2014	Importe 2013
Activos a valor razonable con cambios en pyg		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	453.869,41	286.434,11
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL	453.869,41	286.434,11

### B) CORTO PLAZO

El detalle de su composición a 31 de diciembre, en este ejercicio y en el inmediato anterior, ha sido el siguiente:

Total activos financieros cp	Importe 2014	Importe 2013
Activos a valor razonable con cambios en pyg		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	149.644,21	160.403,74
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL	149.644,21	160.403,74

## 7. PASIVOS FINANCIEROS

### A) LARGO PLAZO

El detalle de su composición a 31 de diciembre, en este ejercicio y en el inmediato anterior, ha sido el siguiente:

Total pasivos financieros lp	Importe 2014	Importe 2013
Débitos y partidas a pagar	1.101.205,55	1.461.551,68
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	1.101.205,55	1.461.551,68

### B) CORTO PLAZO

El detalle de su composición a 31 de diciembre, en este ejercicio y en el inmediato anterior, ha sido el siguiente:

Total pasivos financieros cp	Importe 2014	Importe 2013
Débitos y partidas a pagar	148.040,60	111.211,13
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
<b>TOTAL</b>	<b>148.040,60</b>	<b>111.211,13</b>

No existen deudas con garantía real.

## 8. FONDOS PROPIOS

El capital social de la compañía está constituido por:

Tipo acción / Participación	Nº acciones / Participaciones	Valor Nominal
A	20.000	0,150000

El detalle de las reservas a 31/12/2014 y del año inmediato anterior es el siguiente:

Reservas	2014	2013
* Reserva Legal	120.202,42	120.202,42
* Reserva Voluntaria	2.991.208,00	2.695.280,64
<b>Total</b>	<b>3.111.410,42</b>	<b>2.815.483,06</b>

## 9. SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre Sociedades se detalla a continuación:

	2014	2013
Resultado contable	285.013,77	295.915,26
Impuesto sobre Sociedades	100.725,86	105.456,53
Operaciones de arrendamiento financiero	(72.662,36)	(67.630,84)
Amortización Acelerada	(13.156,78)	(13.156,78)
Otros gastos no deducibles	0,00	150,00
Base Imponible	299.920,49	320.734,17
Cuota íntegra	74.980,12	23.681,22
Deducciones	0,00	0,00
Pagos a cuenta	(44.314,13)	(11.595,75)
Retenciones bancarias	(2.722,56)	(6.167,61)
Retenciones alquileres	0,00	0,00
<b>RESULTADO</b>	<b>27.943,43</b>	<b>5.917,86</b>

En el ejercicio 2012 al haberse cumplido en el mismo los requisitos establecidos en la disposición adicional duodécima del RDL 4/2004, se ha aplicado el tipo reducido recogido en dicha disposición.

Las Diferencias Temporales Imponibles son debidas a los ajustes motivados por las adquisiciones de elementos de Inmovilizado por operaciones de Arrendamiento Financiero, así como por la aplicación de ajustes de Amortización Acelerada, recogida en el art.111,113 del RDL)

Los gastos no deducibles corresponden con una sanción tributaria por presentación del modelo 583 correspondiente al ejercicio 2012 fuera de plazo.

La amortización acelerada se realiza sobre una serie de trabajos realizados en dos inmuebles propiedad de la compañía y que los mismos se amortizan fiscalmente aplicando el artículo 111 y 113 del RDL.

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 4 años.

La Sociedad tiene pendientes de Inspección todos los impuestos a que está sometidas desde el ejercicio 2.010 (inclusive). En opinión de la dirección de la Sociedad no existen contingencias de importes significativos que pudieran derivarse de la revisión de los años abiertos a Inspección.

## 10. INGRESOS Y GASTOS

El desglose de "Cargas sociales ", de este ejercicio y del inmediato anterior, corresponden a:

Concepto	Importe 2014	Importe 2013
Cargas sociales	3.547,56	1.701,39
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	3.547,56	1.701,39
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales		

El desglose de "Gastos de aprovisionamiento ", de este ejercicio y del inmediato anterior, corresponden a:

Aprovisionamientos	Importe 2014	Importe 2013
Consumo de mercaderías		502,78
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:		502,78
- nacionales		502,78
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
Consumo de mat. primas y otras mat. consumibles	38,84	294,44
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:	38,84	294,44
- nacionales	38,84	294,44
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		

El desglose de "Otros gastos de explotación ", de este ejercicio y del inmediato anterior, corresponden a:

Concepto	Importe 2014	Importe 2013
Otros gastos de explotación	290.583,82	307.859,34
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales		

Concepto	Importe 2014	Importe 2013
b) Resto de gastos de explotación	290.583,82	307.859,34

#### 11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

A 31/12/2014 la sociedad ni ha recibido ni le ha sido concedida ninguna subvención, donación o legado.

#### 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones con empresas vinculadas.

Durante el ejercicio la remuneración al Órgano de Administración en concepto de sueldos por las funciones de dirección y gerencia ascendió a 0,00 euros no habiéndose abonado importe alguno por el ejercicio del cargo de administrador.

No existen obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida, ni han sido concedidos préstamos o anticipos a los miembros del órgano de administración.

#### 13. OTRA INFORMACION

El número medio del personal empleado en el ejercicio asciende a 1,00.

#### 14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE Y DERECHOS DE EMISION DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.

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

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

Los pagos efectuados a proveedores cumplen íntegramente los plazos establecidos en la Ley 15/2010, de 5 de julio.

#### 16. HECHOS POSTERIORES.

No existen otros hechos posteriores relevantes que se estime necesario poner de manifiesto para facilitar la comprensión de las Cuentas Anuales objeto de presentación, con el fin de que las mismas presenten la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

MADRID, a 31 de Marzo de 2015

**ANEXO IV Estados Financieros Anuales individuales no auditado para el ejercicio 2013  
de Uniseis, S.L. y Tarjar Xairo, S.L.**

**REGISTRO MERCANTIL DE MADRID**  
PASEO DE LA CASTELLANA, 44  
28046 - MADRID

**DEPÓSITO DE CUENTAS**

**Entidad: UNISEIS SL**  
**Cierre ejercicio: 31/12/2013**  
**Número entrada: 2/2014/537372,0**

**HUELLA DIGITAL : 773XNBVM63JCKQX16PYUQB18KB**

La Registradora Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del depósito de cuentas que antecede, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 y 368 del Reglamento del Registro Mercantil ha procedido a su depósito bajo el número de archivo 3/2014/137405.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales.

MADRID, a once de septiembre de dos mil catorce.

**REGISTRO MERCANTIL DE MADRID**  
PASEO DE LA CASTELLANA, 44  
28046 - MADRID

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN**

**IDA**

**IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA**

Forma jurídica: SA:    SL:

NIF:   Otras:

Denominación social:  UNISEIS SL

Domicilio social:  CL PRINCESA 31

Municipio:  MADRID Provincia:  MADRID

Código postal:  28008 Teléfono:  915473566

Dirección de e-mail de contacto de la empresa

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF	
Sociedad dominante directa:	<input type="text" value="01041"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01040"/>	<input type="text"/>
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="text" value="01061"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01060"/>	<input type="text"/>

**ACTIVIDAD**

Actividad principal:  ALQUILER INMUEBLES (1)

Código CNAE:  6820 (1)

**PERSONAL ASALARIADO**

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2013 (2)		EJERCICIO 2012 (3)	
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="0.00"/>	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="0.00"/>
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="0.00"/>	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="0.00"/>

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

<input type="text" value="04010"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
------------------------------------	----------------------	----------------------

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2013 (2)		EJERCICIO 2012 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<input type="text" value="04120"/>	<input type="text" value="04121"/>	<input type="text" value="04120"/>	<input type="text" value="04121"/>
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text" value="04123"/>	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text" value="04123"/>

**PRESENTACIÓN DE CUENTAS**

	EJERCICIO 2013 (2)			EJERCICIO 2012 (3)		
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2013"/>	<input type="text" value="01"/>	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2012"/>	<input type="text" value="01"/>
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2013"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2012"/>	<input type="text" value="12"/>
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	<input type="text" value="01903"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01903"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**UNIDADES**

Euros:

Miles de euros:

Millones de euros:

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.  
 (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:  
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.  
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.  
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.  
 (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):  
 n.º de personas contratadas x n.º medio de semanas trabajadas

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE  
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD UNISEIS SL		NIF B29430444
DOMICILIO SOCIAL CL PRINCESA 31		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2013

**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES



# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B29430444</span>  DENOMINACIÓN SOCIAL: UNISEIS SL  _____ _____	Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1) Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09001</td><td style="text-align: center; padding: 2px;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr></table> Miles: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09002</td><td style="text-align: center; padding: 2px;"><input type="checkbox"/></td></tr></table> Millones: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09003</td><td style="text-align: center; padding: 2px;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>							
09002	<input type="checkbox"/>							
09003	<input type="checkbox"/>							

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (2)	EJERCICIO 2012 (3)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>11000</b>	767.557,67	773.964,80
I. Inmovilizado intangible .....	11100		
II. Inmovilizado material .....	11200	14.659,90	16.128,26
III. Inversiones inmobiliarias .....	11300	752.897,77	757.836,54
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...	11400		
V. Inversiones financieras a largo plazo .....	11500		
VI. Activos por impuesto diferido .....	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes .....	11700		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> .....	<b>12000</b>	8.077,99	37.243,72
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta .....	12100		
II. Existencias .....	12200		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....	12300		654,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	12380		
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo. ....	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo. ....	12382		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos .....	12370		
3. Otros deudores .....	12390		654,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo ...	12400		
V. Inversiones financieras a corto plazo .....	12500		
VI. Periodificaciones a corto plazo .....	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....	12700	8.077,99	36.589,72
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b> .....	<b>10000</b>	<b>775.635,66</b>	<b>811.208,52</b>

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B29430444</span>	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> <u>UNISEIS SL</u>	
_____ _____	Espacio destinado para las firmas de los administradores

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>				
<b>A) PATRIMONIO NETO .....</b>	<b>20000</b>		601.752,04	583.783,78
<b>A-1) Fondos propios .....</b>	<b>21000</b>		601.752,04	583.783,78
<b>I. Capital .....</b>	<b>21100</b>		422.803,50	422.803,50
1. Capital escriturado .....	21110		422.803,50	422.803,50
2. (Capital no exigido) .....	21120			
<b>II. Prima de emisión .....</b>	<b>21200</b>			
<b>III. Reservas .....</b>	<b>21300</b>		230.924,98	230.924,98
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias) .....</b>	<b>21400</b>			
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores .....</b>	<b>21500</b>		-69.944,70	-73.675,97
<b>VI. Otras aportaciones de socios .....</b>	<b>21600</b>			
<b>VII. Resultado del ejercicio .....</b>	<b>21700</b>		17.968,26	3.731,27
<b>VIII. (Dividendo a cuenta) .....</b>	<b>21800</b>			
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto .....</b>	<b>21900</b>			
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor .....</b>	<b>22000</b>			
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos .....</b>	<b>23000</b>		73.585,03	78.453,07
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE .....</b>	<b>31000</b>		73.585,03	78.453,07
<b>I. Provisiones a largo plazo .....</b>	<b>31100</b>			
<b>II. Deudas a largo plazo .....</b>	<b>31200</b>			
1. Deudas con entidades de crédito .....	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	31230			
3. Otras deudas a largo plazo .....	31290			
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo .....</b>	<b>31300</b>			
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido .....</b>	<b>31400</b>		73.585,03	78.453,07
<b>V. Periodificaciones a largo plazo .....</b>	<b>31500</b>			
<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes .....</b>	<b>31600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a largo plazo .....</b>	<b>31700</b>			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B29430444</span>	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL: UNISEIS SL	
_____ _____	

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>				
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> .....	<b>32000</b>		100.298,59	148.971,67
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>32100</b>			
<b>II. Provisiones a corto plazo</b> .....	<b>32200</b>			
<b>III. Deudas a corto plazo</b> .....	<b>32300</b>		87.083,90	145.491,67
1. Deudas con entidades de crédito .....	<b>32320</b>			
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	<b>32330</b>			
3. Otras deudas a corto plazo .....	<b>32390</b>		87.083,90	145.491,67
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> .....	<b>32400</b>			
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b> .....	<b>32500</b>		13.214,69	3.480,00
1. Proveedores .....	<b>32580</b>			
a) Proveedores a largo plazo .....	<b>32581</b>			
b) Proveedores a corto plazo .....	<b>32582</b>			
2. Otros acreedores .....	<b>32590</b>		13.214,69	3.480,00
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo.</b> .....	<b>32600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a corto plazo</b> .....	<b>32700</b>			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b> .....	<b>30000</b>		775.635,66	811.208,52

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B29430444</span>	
DENOMINACIÓN SOCIAL: UNISEIS SL	
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100	66.147,65	44.345,79
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	40200		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo .....	40300		
4. Aprovisionamientos .....	40400		
5. Otros ingresos de explotación .....	40500		
6. Gastos de personal .....	40600		
7. Otros gastos de explotación .....	40700	-23.942,38	-23.728,26
8. Amortización del inmovilizado .....	40800	-21.958,11	-21.599,39
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	40900		
10. Excesos de provisiones .....	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....	41100		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200		
13. Otros resultados .....	41300		
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....	49100	20.247,16	-981,86
14. Ingresos financieros .....	41400		
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430		
b) Otros ingresos financieros .....	41490		
15. Gastos financieros .....	41500	-213,02	-154,91
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600		
17. Diferencias de cambio .....	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero .....	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros .....	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores .....	42120		
c) Resto de ingresos y gastos .....	42130		
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....	49200	-213,02	-154,91
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....	49300	20.034,14	-1.136,77
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900	-2.065,88	4.868,04
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....	49500	17.968,26	3.731,27

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA1

## A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

NIF: B29430444		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
UNISEIS SL				
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS . . . . .		59100	17.968,26	3.731,27
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I.	Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50010		
II.	Por coberturas de flujos de efectivo. . . . .	50020		
III.	Subvenciones, donaciones y legados recibidos. . . . .	50030		
IV.	Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes . . . . .	50040		
V.	Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta. . . . .	50050		
VI.	Diferencias de conversión . . . . .	50060		
VII.	Efecto impositivo . . . . .	50070		
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII) . . . . .		59200		
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII.	Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50080		
IX.	Por coberturas de flujos de efectivo. . . . .	50090		
X.	Subvenciones, donaciones y legados recibidos. . . . .	50100		
XI.	Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta. . . . .	50110		
XII.	Diferencias de conversión . . . . .	50120		
XIII.	Efecto impositivo . . . . .	50130		
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII) . . . . .		59300		
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C) . . . . .		59400	17.968,26	3.731,27

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

**PNA2.1**

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B29430444</span>	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> UNIFEIS,SL	
_____ _____	

		CAPITAL			
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)		PRIMA DE EMISIÓN
		01	02		03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1) .....	511	422.803,50			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores .....	512				
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores .....	513				
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2) .....	514	422.803,50			
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515				
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516				
1. Aumentos de capital .....	517				
2. (-) Reducciones de capital .....	518				
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526				
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524				
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531				
2. Otras variaciones .....	532				
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2) .....	511	422.803,50			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2) .....	512				
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2) .....	513				
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3) .....	514	422.803,50			
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515				
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516				
1. Aumentos de capital .....	517				
2. (-) Reducciones de capital .....	518				
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526				
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524				
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531				
2. Otras variaciones .....	532				
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3) .....	525	422.803,50			

CONTINÚA EN LA PAGINA PNA2.2

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

**PNA2.2**

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B29430444</span>	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> UNISEIS SL	
_____ _____	

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1) .....	511	230.924,98		-61.790,54
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores .....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores .....	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2) .....	514	230.924,98		-61.790,54
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515			
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524			-11.885,43
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			-11.885,43
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2) .....	511	230.924,98		-73.675,97
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2) .....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2) .....	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3) .....	514	230.924,98		-73.675,97
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515			
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524			3.731,27
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			3.731,27
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3) .....	525	230.924,98		-69.944,70

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.3

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.3

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B29430444</span>	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> UNISEIS SL	
_____ _____	

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1) .....	511		-11.885,43	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores .....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores .....	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2) .....	514		-11.885,43	
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515		3.731,27	
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524		11.885,43	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532		11.885,43	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2) .....	511		3.731,27	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2) .....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2) .....	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3) .....	514		3.731,27	
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515		17.968,26	
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524		-3.731,27	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532		-3.731,27	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3) .....	525		17.968,26	

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.4

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B29430444</span>	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> UNISEIS SL	
_____ _____	

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1) .....	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores .....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores .....	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2) .....	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515			
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2) .....	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2) .....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2) .....	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3) .....	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515			
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3) .....	525			

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.5

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.5

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B29430444</span>	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> UNISEIS SL	
_____ _____	

		TOTAL
		13
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)</b> .....	<b>511</b>	580.052,51
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>	
Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores .....	513	
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)</b> .....	<b>514</b>	580.052,51
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>	3.731,27
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	
1. Aumentos de capital .....	517	
2. (-) Reducciones de capital .....	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531	
2. Otras variaciones .....	532	
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)</b> .....	<b>511</b>	583.783,78
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)</b> .....	<b>512</b>	
Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2) .....	513	
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)</b> .....	<b>514</b>	583.783,78
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>	17.968,26
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	
1. Aumentos de capital .....	517	
2. (-) Reducciones de capital .....	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531	
2. Otras variaciones .....	532	
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)</b> .....	<b>525</b>	601.752,04

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2

NIF: B29430444

DENOMINACIÓN SOCIAL:  
 UNISEIS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	(ACRIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)											
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1) .....	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores .....	422.803,50			230.924,98		-61.790,54		-11.885,43					580.052,51
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores .....													
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2) .....	422.803,50			230.924,98		-61.790,54		-11.885,43					580.052,51
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....								3.731,27					3.731,27
II. Operaciones con socios o propietarios .....													
1. Aumentos de capital .....													
2. (-) Reducciones de capital .....													
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....													
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....								11.885,43					
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....													
2. Otras variaciones .....													
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2) .....	422.803,50			230.924,98		-11.885,43		11.885,43					583.783,78
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2) .....													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2) .....													
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3) .....	422.803,50			230.924,98		-73.675,97		3.731,27					583.783,78
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....								17.968,26					17.968,26
II. Operaciones con socios o propietarios .....													
1. Aumentos de capital .....													
2. (-) Reducciones de capital .....													
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....													
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....								3.731,27					
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....													
2. Otras variaciones .....													
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3) .....	422.803,50			230.924,98		-69.944,70		17.968,26					601.752,04

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

<b>UNISEIS SL</b>
-------------------

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

**1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

UNISEIS SL se constituyó en 1990, no habiendo modificado su denominación social desde la constitución. Su domicilio social se encuentra en CL PRINCESA, 31 de MADRID.

Su objeto social consiste en la compra, venta y alquiler de naves comerciales, la promoción, adquisición y venta de toda clase de inmuebles, tanto industriales como comerciales; la adquisición de toda clase de terrenos para la promoción, construcción y venta de edificios.

La Sociedad tendrá una duración indefinida.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES****1. Imagen Fiel.**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

**2. Principios Contables**

No existe ningún principio de aplicación obligatoria que teniendo efecto significativo en las cuentas anuales se haya dejado de aplicar, aplicándose todos los principios a los que alude el artículo 38 del Código de Comercio.

**3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2013 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

**4. Comparabilidad de la información.**

Los estados financieros adjuntos, que recogen los saldos contables correspondientes al ejercicio 2013 han sido preparados de acuerdo con los principios recogidos en el Plan General de Contabilidad. A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales actuales se presentan junto a la información correspondiente a la del ejercicio anterior.

**5. Elementos recogidos en varias partidas**

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

## 6. Cambios en criterios contables

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

## 7. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentadas en sus apartados correspondientes.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2013 y al inmediatamente anterior formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

BASE DE REPARTO	2013	2012
Pérdidas y ganancias	17.968,26	3.731,27
<b>Total</b>	<b>17.968,26</b>	<b>3.731,27</b>
DISTRIBUCIÓN	2013	2012
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	17.968,26	3.731,27
<b>Total distribuido</b>	<b>17.968,26</b>	<b>3.731,27</b>

Los beneficios compensan las pérdidas generadas en anteriores ejercicios.

No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

### 1. Inmovilizado Intangible

La sociedad no tiene ningún elemento de inmovilizado intangible.

### 2. Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capacitan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material linealmente, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	% AMORTIZACIÓN
Instalaciones	12

La maquinaria se encuentra totalmente amortizada.

### 3. Inversiones Inmobiliarias

Los bienes comprendidos en las inversiones inmobiliarias son destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento o se poseen con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación, fuera del curso ordinario de sus operaciones.

Las inversiones inmobiliarias se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capacitan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias linealmente, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	% AMORTIZACIÓN
Construcciones	3

### 4. Permutas

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

### 5. Instrumentos Financieros

Están formados por activos y pasivos financieros, en concreto.

ACTIVOS FINANCIEROS: H.P.: Préstamos y partidas a cobrar por operaciones no comerciales contraídos con administraciones públicas valorados por el importe previsto de cobro.

PASIVOS FINANCIEROS:

Préstamos: Débitos y partidas a pagar por operaciones no comerciales valorados por su coste amortizado aplicando el método del tipo de interés efectivo.

H.P.: Débitos y partidas a pagar por operaciones no comerciales contraídos con administraciones públicas valorados por el importe previsto de pago.

#### **6. Existencias**

La sociedad no tiene existencias a 31 de Diciembre.

#### **7. Transacciones en moneda extranjera**

Esta sociedad no ha realizado ninguna transacción en moneda extranjera.

#### **8. Impuestos sobre Beneficios**

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados/diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

En el ejercicio se ha minorado un pasivo por diferencia temporaria imponible debido al impuesto diferido que reconocido en ejercicios anteriores como consecuencia de la diferencia entre la amortización contable y fiscal de un arrendamiento financiero.

#### **9. Ingresos y Gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de 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 se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

#### **10. Provisiones y Contingencias**

La sociedad no ha dotado provisión alguna.

#### **11. Criterios registro de los gastos de personal**

La sociedad no ha incurrido en gastos de personal.

## 12. Subvenciones, donaciones y legados.

Esta sociedad no ha recibido ningún tipo de subvención, donación o legado.

## 13. Combinación de negocios

Esta sociedad no ha realizado ninguna operación de combinación de negocios.

## 14. Negocios conjuntos

Esta sociedad no ha realizado ninguna operación de negocios conjuntos.

## 15. Partes vinculadas

Esta sociedad no ha realizado operaciones entre partes vinculadas.

## 5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

### 1. INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro que se incluye a continuación se indica el movimiento experimentado durante el ejercicio y el inmediatamente anterior de las partidas del inmovilizado material, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas.

Movimientos del inmovilizado material	importe 2013	importe 2012
SALDO INICIAL BRUTO	42.373,99	42.373,99
(+) Entradas	754,00	
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	43.127,99	42.373,99

Movimientos amortización del inmovilizado material	importe 2013	importe 2012
SALDO INICIAL BRUTO	26.245,73	24.046,42
(+) Aumento por dotaciones	2.222,36	2.199,31
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	28.468,09	26.245,73

### 2. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La sociedad no tiene inmovilizado intangible.

### 3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

En el cuadro que se incluye a continuación se indica el movimiento experimentado durante el ejercicio y el inmediato anterior de las partidas de las inversiones inmobiliarias, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas.

Movimientos de las inversiones inmobiliarias	Importe 2013	Importe 2012
--	--------------	--------------

Movimientos de las inversiones inmobiliarias	Importe 2013	Importe 2012
SALDO INICIAL BRUTO	1.075.742,19	1.075.742,19
(+) Entradas	14.796,98	
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	1.090.539,17	1.075.742,19

Movimiento amortización inversiones inmobiliarias	Importe 2013	Importe 2012
SALDO INICIAL BRUTO	317.905,65	298.505,57
(+) Aumento por dotaciones	19.735,75	19.400,08
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	337.641,40	317.905,65

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de su composición y de su movimiento a 31 de diciembre del ejercicio es el siguiente:

### A) LARGO PLAZO

La sociedad no tiene activos financieros a largo plazo.

### B) CORTO PLAZO

La sociedad no tiene activos financieros a corto plazo.

## 7. PASIVOS FINANCIEROS

### A) LARGO PLAZO

La sociedad no tiene pasivos financieros a largo plazo.

### B) CORTO PLAZO

El detalle de su composición a 31 de diciembre es el siguiente:

Total pasivos financieros cp	Importe 2013	Importe 2012
Débitos y partidas a pagar	90.563,90	148.971,67
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	90.563,90	148.971,67

## 8. FONDOS PROPIOS

El capital social de la compañía está constituido por:

Tipo acción / Participación	Nº acciones / Participaciones	Valor Nominal
-----------------------------	-------------------------------	---------------

Tipo acción / Participación	Nº acciones / Participaciones	Valor Nominal
A	7.035	60,100000

El detalle de las reservas a 31/12/2013 es el siguiente:

Reservas	2013	2012
* Reserva Legal	88.348,78	88.348,78
* Reserva Voluntaria	142.576,20	142.576,20
<b>Total</b>	<b>230.924,98</b>	<b>230.924,98</b>

## 9. SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre Sociedades se detalla a continuación:

	2013	2012
Resultado contable	17.968,26	3.731,27
Diferencias Temporales Imponibles	(4.868,04)	(4.868,04)
Operaciones de arrendamiento financiero	16.226,87	16.226,87
Ajuste limitación amortización	6.587,43	
Bases imponible negativas ejercicios anteriores	(19.735,36)	(15.090,10)
Impuesto sobre sociedades	6.933,92	
Base Imponible	23.113,08	0,00
Cuota íntegra (30 %)	6.933,92	0,00
Deducciones	0,00	0,00
Pagos a cuenta	0,00	0,00
Retenciones bancarias	0,00	0,00
Retenciones alquileres	0,00	0,00
<b>RESULTADO</b>	<b>6.933,92</b>	<b>0,00</b>

Las Diferencias Temporales Imponibles son debidas a los ajustes motivados por las adquisiciones de elementos de Inmovilizado por operaciones de Arrendamiento Financiero.

La sociedad tributó bajo el régimen de Sociedades Patrimoniales en el Impuesto sobre Sociedades durante los ejercicios comprendidos entre 2.003 y 2.006, ambos inclusive.

A continuación se detalla la información a la que se refiere la Disposición Transitoria Vigésimo Segunda del Real Decreto Legislativo 4/2004 del Impuesto sobre Sociedades.

### Apartado 1

Los beneficios aplicados a reservas procedentes de ejercicios anteriores a 2.003 que tributaron por un régimen distinto al de Sociedades Patrimoniales asciende a 223.435,29.-€.

Los beneficios aplicados a las reservas procedentes de ejercicios que tributan en el régimen especial de Sociedades Patrimoniales asciende a 259.161,65.-€.

El importe de los dividendos distribuidos durante 2013 asciende a 0,00.-€.

### Apartado 2

Las reservas a 31 de diciembre procedentes del régimen de Sociedades Patrimoniales ascienden a 7.489,69.-€

**Apartado 3**

Durante los ejercicios que la sociedad tributó bajo el régimen de Sociedad Patrimonial todos los ingresos procedían de rendimientos de capital inmobiliario siendo minorados todos los gastos fueron necesarios para su obtención.

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 4 años.

La Sociedad tiene pendientes de Inspección todos los impuestos a que está sometidas desde el ejercicio 2.009 (inclusive). En opinión de la dirección de la Sociedad no existen contingencias de importes significativos que pudieran derivarse de la revisión de los años abiertos a Inspección.

**10. INGRESOS Y GASTOS**

La sociedad no tiene cargas sociales.

La sociedad no ha incurrido en gastos de aprovisionamiento.

El desglose de "Otros gastos de explotación " corresponden a:

Concepto	Importe 2013	Importe 2012
Otros gastos de explotación	23.942,38	23.728,26
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales		
b) Resto de gastos de explotación	23.942,38	23.728,26

**11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

A 31/12/2013 la sociedad ni ha recibido ni le ha sido concedida ninguna subvención, donación o legado.

**12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones con empresas vinculadas

Durante el ejercicio no se ha retribuido al Órgano de Administración.

No existen obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida, ni han sido concedidos préstamos o anticipos a los miembros del órgano de administración.

**13. OTRA INFORMACION**

El número medio del personal empleado en el ejercicio asciende a 0,00.

**14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE Y DERECHOS SOBRE LA EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.**

La sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental, y a la protección y mejora del medioambiente, ni tiene derechos para la emisión de gases de efecto invernadero. Asimismo, no existen provisiones por riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

**15. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES**Principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y actual

Hasta el ejercicio 2007, la sociedad ha venido formulando sus cuentas anuales de acuerdo con el Plan General Contable (a partir de ahora PGC) de 1990. A partir del ejercicio 2008, la sociedad formula sus Cuentas Anuales de acuerdo con el PGC, aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 26 de noviembre.

No ha habido que realizar ningún ajuste ni cancelación de ningún tipo de activo ni de pasivo como consecuencia de la transición del PGC de 1.990 al nuevo PGC 2007.

**16. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES.**

En cumplimiento con la disposición adicional tercera, "Deber de información", de la Ley 15/2010, de 5 de Julio, los pagos efectuados a proveedores por parte de la sociedad cumplen íntegramente los plazos establecidos en dicha Ley.

**17. HECHOS POSTERIORES.**

No existen otros hechos posteriores relevantes que se estime necesario poner de manifiesto para facilitar la comprensión de las Cuentas Anuales objeto de presentación, con el fin de que las mismas presenten la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

MADRID, a 31 de Marzo de 2014

## CERTIFICACION DEL ACTA

**Don FRANCISCO JAVIER ECHENIQUE GORDILLO** , en su calidad de *Secretario del Consejo de Administración*, de la entidad **UNISEIS SL** .

### **CERTIFICO:**

Que del Libro de Actas de la entidad resulta lo siguiente:

1º.- Que en fecha *30 de junio de 2014* y en la *c/ PRINCESA, 31* de **MADRID** se reunió su Junta General con el **CARÁCTER DE UNIVERSAL**.

2º.- Que en el acta figura el nombre y la firma de los asistentes, quienes al finalizar la reunión aprobaron el acta, la cual fue firmada por el Presidente y Secretario de la Junta.

3º.- Que fueron adoptados por unanimidad los siguientes acuerdos:

a) APROBAR LAS CUENTAS ANUALES correspondientes al ejercicio 2.013 cerrado el *31 de diciembre de 2013*.

b) APLICAR EL RESULTADO en los siguientes términos:

Constatar el resultado de **17.968,26** euros de beneficio obtenido en el referido ejercicio y realizándose la siguiente aplicación:

* RESERVA LEGAL	<b>0,00 €</b>
* RESERVA VOLUNTARIA	<b>0,00€</b>
* COMPENSAC. PERD. EJERC. ANTERIORES	<b>17.968,26 €</b>
* DIVIDENDOS	<b>0,00 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17.968,26 €</b>

### **IGUALMENTE CERTIFICO:**

⇒ Que las cuentas anuales aprobadas se presentan telemáticamente y contienen los siguientes documentos: Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria y Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, y que ha generado el siguiente código de huella digital:

773XNBVM63JCKQX16PYUQB18KB
----------------------------

~~2)~~ Que la sociedad puede formular las cuentas de forma abreviada y no está obligada a someter sus cuentas a verificación de auditor ni a elaborar el Informe de Gestión de conformidad con los artículos 257, 258, 261 y 263 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

3) Que las cuentas anuales han sido formuladas el día *31 de marzo de 2014* habiendo sido firmadas por todos los miembros del órgano de administración vigentes en dicha fecha.

4) Que la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante dicho ejercicio.

Y para que así conste expido la presente certificación en *MADRID* a *30 de junio de 2014*.



Vº Bº EL PRESIDENTE

  
EL SECRETARIO

Fdo. :*ALFREDO DE LA TORRE PRADOS*

Fdo.:*FRANCISCO JAVIER ECHENIQUE GORDILLO*

# CERTIFICACIÓN DE LA HUELLA DIGITAL

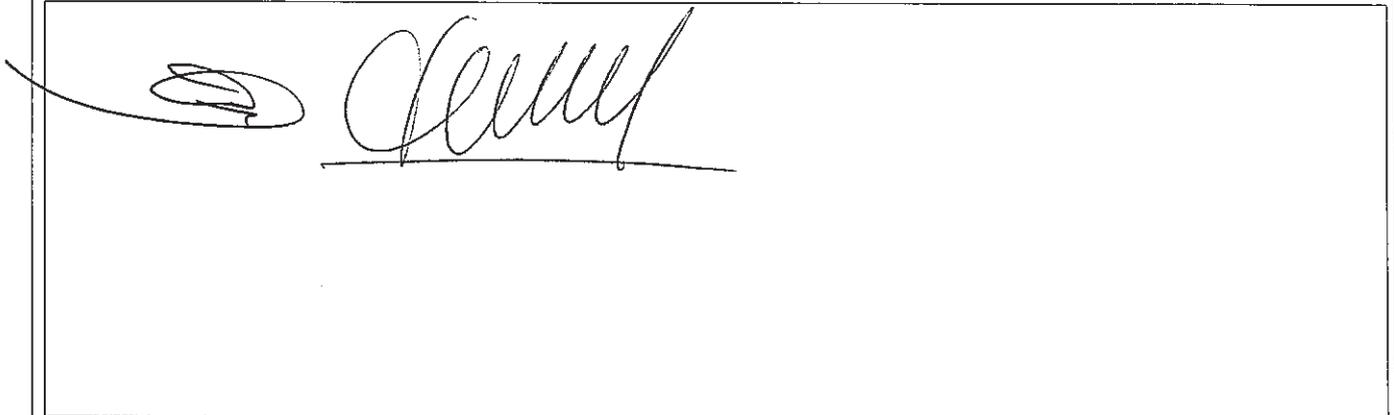
H

SOCIEDAD:	UNISEIS SL	NIF:	B29430444
DOMICILIO SOCIAL:	CL PRINCESA 31		
MUNICIPIO:	MADRID	PROVINCIA:	MADRID
		EJERCICIO:	2013

## NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE EXPIDEN LA CERTIFICACIÓN

ALFREDO DE LA TORRE PRADOS  
FCO JAVIER ECHENIQUE GORDILLO

## FIRMAS:



LAS PERSONAS ARRIBA INDICADAS CERTIFICAN QUE EL DEPÓSITO DIGITAL GENERA LA HUELLA DIGITAL SIGUIENTE:

773XNBVM63JCKQX16PYUQB18KB



**REGISTRO MERCANTIL DE MADRID**  
PASEO DE LA CASTELLANA, 44  
28046 - MADRID

**DEPÓSITO DE CUENTAS**

**Entidad: TARJAR XAIRO SL**  
**Cierre ejercicio: 31/12/2013**  
**Número entrada: 2/2014/543444,0**

**HUELLA DIGITAL : 1KZN08KCGER9QBRYX70ZD006G6**

El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del depósito de cuentas que antecede, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 y 368 del Reglamento del Registro Mercantil ha procedido a su depósito bajo el número de archivo 3/2014/61007.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales.

MADRID, a ocho de agosto de dos mil catorce.

**REGISTRO MERCANTIL DE MADRID**  
PASEO DE LA CASTELLANA, 44  
28046 - MADRID

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
- 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN**

IDA

**IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA**

Forma jurídica: SA:    SL:

NIF:

Otras:

Denominación social:

Domicilio social:

Municipio:   Provincia:

Código postal:   Teléfono:

Dirección de e-mail de contacto de la empresa

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF	
Sociedad dominante directa:	<input type="text" value="01041"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01040"/>	<input type="text"/>
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="text" value="01061"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01060"/>	<input type="text"/>

**ACTIVIDAD**

Actividad principal:   (1)

Código CNAE:   (1)

**PERSONAL ASALARIADO**

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2013 (2)	EJERCICIO 2012 (3)
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/> 1.00	<input type="text" value="04001"/> 1.00
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/> 0.00	<input type="text" value="04002"/> 0.00

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2013 (2)		EJERCICIO 2012 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<input type="text" value="04120"/> 1	<input type="text" value="04121"/>	<input type="text" value="04120"/> 1	<input type="text" value="04121"/>
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text" value="04123"/>	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text" value="04123"/>

**PRESENTACIÓN DE CUENTAS**

	EJERCICIO 2013 (2)			EJERCICIO 2012 (3)			
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	2013	01	1	2012	01	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	2013	12	31	2012	12	31

Número de páginas presentadas al depósito:

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

**UNIDADES**

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros:

Miles de euros:

Millones de euros:

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.  
 (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:  
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.  
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.  
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.  
 (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):  
 n.º de personas contratadas x  $\frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE  
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD TARJAR XAIRO SL		NIF B81780934
DOMICILIO SOCIAL CL MARTIN MACHIO 50		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2013

**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES



## BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF:	B81780934	Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1)						
DENOMINACIÓN SOCIAL:	TARJAR XAIRO SL		Euros: <table border="1"><tr><td>09001</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>09002</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>09003</td><td><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>								
09002	<input type="checkbox"/>								
09003	<input type="checkbox"/>								
		Miles: <table border="1"><tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr></table>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
			Millones: <table border="1"><tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr></table>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (2)	EJERCICIO 2012 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	4.646.580,29	5.388.120,22
I. Inmovilizado intangible	11100	33,74	33,74
II. Inmovilizado material	11200	893.469,21	996.013,45
III. Inversiones inmobiliarias	11300	3.466.643,23	3.529.287,96
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	286.434,11	862.785,07
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	357.362,98	246.043,64
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	160.403,74	147.599,27
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380	159.630,26	146.825,79
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382	159.630,26	146.825,79
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390	773,48	773,48
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400		
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	196.959,24	98.444,37
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	5.003.943,27	5.634.163,86

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(3) Ejercicio anterior.

## BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: B81780934		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: TARJAR XAIRO SL				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
A) PATRIMONIO NETO .....	20000		3.114.410,42	3.416.495,16
A-1) Fondos propios .....	21000		3.114.410,42	3.416.495,16
I. Capital .....	21100		3.012,10	601.012,10
1. Capital escriturado .....	21110		3.012,10	601.012,10
2. (Capital no exigido) .....	21120			
II. Prima de emisión .....	21200			
III. Reservas .....	21300		2.815.483,06	2.702.726,43
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias) .....	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores .....	21500			
VI. Otras aportaciones de socios .....	21600			
VII. Resultado del ejercicio .....	21700		295.915,26	112.756,63
VIII. (Dividendo a cuenta) .....	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto .....	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor .....	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos .....	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE .....	31000		1.714.888,81	2.042.539,97
I. Provisiones a largo plazo .....	31100			
II. Deudas a largo plazo .....	31200		1.461.551,68	1.813.439,12
1. Deudas con entidades de crédito .....	31220		571.428,60	678.571,44
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	31230		782.123,08	1.026.867,68
3. Otras deudas a largo plazo .....	31290		108.000,00	108.000,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo .....	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido .....	31400		253.337,13	229.100,85
V. Periodificaciones a largo plazo .....	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes .....	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo .....	31700			
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  (2) Ejercicio anterior.</p>				

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

<b>NIF:</b>	B81780934	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		
TARJAR XAIRO SL		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>				
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> .....	<b>32000</b>		174.644,04	175.128,73
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>32100</b>			
<b>II. Provisiones a corto plazo</b> .....	<b>32200</b>			
<b>III. Deudas a corto plazo</b> .....	<b>32300</b>			
1. Deudas con entidades de crédito .....	<b>32320</b>			
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	<b>32330</b>			
3. Otras deudas a corto plazo .....	<b>32390</b>			
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> .....	<b>32400</b>			
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> .....	<b>32500</b>		174.644,04	175.128,73
1. Proveedores .....	<b>32580</b>			
a) Proveedores a largo plazo .....	<b>32581</b>			
b) Proveedores a corto plazo .....	<b>32582</b>			
2. Otros acreedores .....	<b>32590</b>		174.644,04	175.128,73
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>32600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a corto plazo</b> .....	<b>32700</b>			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b> .....	<b>30000</b>		5.003.943,27	5.634.163,86

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF:	B81780934	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
TARJAS XAIRO SL		

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100	941.497,17	838.205,16
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	40200		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo .....	40300		
4. Aprovisionamientos .....	40400	-797,22	
5. Otros ingresos de explotación .....	40500		
6. Gastos de personal .....	40600	-6.504,25	-12.631,32
7. Otros gastos de explotación .....	40700	-307.859,34	-371.588,38
8. Amortización del inmovilizado .....	40800	-200.188,97	-249.349,46
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	40900		
10. Excesos de provisiones .....	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....	41100		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200		
13. Otros resultados .....	41300	1.577,42	-15.282,21
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....	49100	427.724,81	189.353,79
14. Ingresos financieros .....	41400	26.629,29	34.150,68
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430		
b) Otros ingresos financieros .....	41490	26.629,29	34.150,68
15. Gastos financieros .....	41500	-52.982,31	-79.338,72
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600		
17. Diferencias de cambio .....	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero .....	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros .....	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores .....	42120		
c) Resto de ingresos y gastos .....	42130		
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....	49200	-26.353,02	-45.188,04
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....	49300	401.371,79	144.165,75
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900	-105.456,53	-31.409,12
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....	49500	295.915,26	112.756,63

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio**

**PNA1**

<b>NIF:</b>	B81780934	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		
TARJAR XAIRO SL		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS . . . .</b>	<b>59100</b>		295.915,26	112.756,63
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO</b>				
<b>I. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .</b>	<b>50010</b>			
<b>II. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .</b>	<b>50020</b>			
<b>III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .</b>	<b>50030</b>			
<b>IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes . . . . .</b>	<b>50040</b>			
<b>V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .</b>	<b>50050</b>			
<b>VI. Diferencias de conversión . . . . .</b>	<b>50060</b>			
<b>VII. Efecto impositivo . . . . .</b>	<b>50070</b>			
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII) . . . . .</b>	<b>59200</b>			
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>				
<b>VIII. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .</b>	<b>50080</b>			
<b>IX. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .</b>	<b>50090</b>			
<b>X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .</b>	<b>50100</b>			
<b>XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .</b>	<b>50110</b>			
<b>XII. Diferencias de conversión . . . . .</b>	<b>50120</b>			
<b>XIII. Efecto impositivo . . . . .</b>	<b>50130</b>			
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII) . . . . .</b>	<b>59300</b>			
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C) . . . . .</b>	<b>59400</b>		295.915,26	112.756,63

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.1

## B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B81780934		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
TARJAR XAIRO SL				
		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	601.012,10		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	601.012,10		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	601.012,10		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	601.012,10		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-598.000,00		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	-598.000,00		
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	3.012,10		

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.2

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.2

## B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B81780934		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: TARJAR XAIRO SL				
		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	2.565.272,95		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	2.565.272,95		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	137.453,48		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532	137.453,48		
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	2.702.726,43		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	2.702.726,43		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	112.756,63		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532	112.756,63		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	2.815.483,06		

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.3

- (1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.3

## B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B81780934		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: TARJAR XAIRO SL				
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511		137.453,48	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514		137.453,48	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		112.756,63	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-137.453,48	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-137.453,48	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511		112.756,63	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514		112.756,63	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		295.915,26	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-112.756,63	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-112.756,63	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525		295.915,26	

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.4

- (1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.4

## B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B81780934		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: TARJAR XAIRO SL				
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2011</u> (1) .....	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2011</u> (1) y anteriores .....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2011</u> (1) y anteriores .....	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (2) .....	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515			
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2012</u> (2) .....	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2012</u> (2) .....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2012</u> (2) .....	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2013</u> (3) .....	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515			
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2013</u> (3) .....	525			

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.5

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.5

## B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B81780934			
DENOMINACIÓN SOCIAL: TARJAR XAIRO SL			
		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
		TOTAL	
		13	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	3.303.738,53	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513		
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	3.303.738,53	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	112.756,63	
II. Operaciones con socios o propietarios	516		
1. Aumentos de capital	517		
2. (-) Reducciones de capital	518		
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526		
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		
2. Otras variaciones	532		
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	3.416.495,16	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513		
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	3.416.495,16	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	295.915,26	
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-598.000,00	
1. Aumentos de capital	517		
2. (-) Reducciones de capital	518	-598.000,00	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526		
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		
2. Otras variaciones	532		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	3.114.410,42	

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2

NIF: B81780934

DENOMINACIÓN SOCIAL:  
 TARJAR XAIRO SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)											
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1) .....	601.012,10			2.565.272,95				137.453,48					3.303.738,53
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores .....													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores .....													
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2) .....	601.012,10			2.565.272,95				137.453,48					3.303.738,53
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....								112.756,63					112.756,63
II. Operaciones con socios o propietarios .....													
1. Aumentos de capital .....													
2. (-) Reducciones de capital .....													
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....													
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....				137.453,48				-137.453,48					
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....													
2. Otras variaciones .....				137.453,48				-137.453,48					
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2) .....	601.012,10			2.702.726,43				112.756,63					3.416.495,16
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2) .....													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2) .....													
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3) .....	601.012,10			2.702.726,43				112.756,63					3.416.495,16
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....								295.915,26					295.915,26
II. Operaciones con socios o propietarios .....													
1. Aumentos de capital .....													
2. (-) Reducciones de capital .....													
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....													
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....				112.756,63				-112.756,63					
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....													
2. Otras variaciones .....				112.756,63				-112.756,63					
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3) .....	3.012,10			2.815.483,06				295.915,26					3.114.410,42

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

<b>TARJAR XAIRO SL</b>
------------------------

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

## **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

TARJAR XAIRO SL se constituyó en 1997, no habiendo modificado su denominación social desde la constitución. Su domicilio social se encuentra en CL MARTIN MACHIO, 50 de MADRID.

Su objeto social consiste en la adquisición, urbanización, construcción, promoción, mejora, transformación, enajenación, explotación, administración, arrendamiento de fincas rústicas y urbanas, solares, terrenos, edificaciones, viviendas, locales comerciales, naves industriales, plazas de garaje y cualesquiera otros elementos independientes o anejos; el asesoramiento y confección de proyectos urbanísticos, las explotaciones agrícolas, agropecuarias, ganaderas y cinegéticas de fincas, y de maquinaria y materiales con ellas relacionadas.

La Sociedad tendrá una duración indefinida.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **1. Imagen Fiel.**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

### **2. Principios Contables**

No existe ningún principio de aplicación obligatoria que teniendo efecto significativo en las cuentas anuales se haya dejado de aplicar, aplicándose todos los principios a los que alude el artículo 38 del Código de Comercio.

### **3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2013 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

### **4. Comparabilidad de la información.**

Los estados financieros adjuntos, que recogen los saldos contables correspondientes al ejercicio 2013 han sido preparados de acuerdo con los principios recogidos en el Plan General de Contabilidad. A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales actuales se presentan junto a la información correspondiente a la del ejercicio anterior.

### **5. Elementos recogidos en varias partidas**

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

## 6. Cambios en criterios contables

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

## 7. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentadas en sus apartados correspondientes.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2013 y la realizada en el ejercicio inmediato anterior, formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

BASE DE REPARTO	2013	2012
Pérdidas y ganancias	295.915,26	112.756,63
<b>Total</b>	<b>295.915,26</b>	<b>112.756,63</b>
DISTRIBUCIÓN	2013	2012
A reservas voluntarias	295.915,26	112.756,63
<b>Total distribuido</b>	<b>295.915,26</b>	<b>112.756,63</b>

No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

### 1. Inmovilizado Intangible

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

### 2. Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capacitan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de los bienes adquiridos mediante arrendamiento financiero su contabilización se ha realizado siguiendo los siguientes criterios:

El arrendatario, en el momento inicial, registrará un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material o del intangible, 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, entre los que se incluye el pago por la opción de compra cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio y cualquier importe que haya garantizado, directa o indirectamente, y se excluyen las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. A estos efectos, se entiende por cuotas de carácter contingente aquellos pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo sino que depende de la evolución futura de una variable. Adicionalmente, los gastos directos iniciales inherentes a la operación en los que incurra el arrendatario deberán considerarse como mayor valor del activo. Para el cálculo del valor actual se utilizará 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 distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente serán gastos del ejercicio en que se incurra en ellas.

El arrendatario aplicará a los activos que tenga que reconocer en el balance como consecuencia del arrendamiento los criterios de amortización, deterioro y baja que les correspondan según su naturaleza y a la baja de los pasivos financieros lo dispuesto en el apartado 3.5 de la norma sobre instrumentos financieros.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material linealmente, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	% AMORTIZACIÓN
Construcciones	
Instalaciones	12
Maquinaria	
Utillaje	
Mobiliario	10
Equipos Informáticos	
Elementos de Transporte	
Otro Inmovilizado	10

### 3. Inversiones Inmobiliarias

Los bienes comprendidos en las inversiones inmobiliarias son destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento o se poseen con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación, fuera del curso ordinario de sus operaciones.

Las inversiones inmobiliarias se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capacitan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias linealmente, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	% AMORTIZACIÓN
Construcciones	2

#### 4. Permutas

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

#### 5. Instrumentos Financieros

Está formado por activos y pasivos financieros, en concreto.

ACTIVOS FINANCIEROS: Préstamos y partidas a cobrar por operaciones comerciales valorados por su valor nominal, al no ser de vencimiento superior al año ni estar establecido un tipo de interés contractual.

Préstamos y partidas a cobrar por operaciones no comerciales valorados por su valor razonable.

Activos financieros disponibles para la venta valorados por su valor razonable y con cambios en el patrimonio neto.

Fianzas constituidas: Se valoran por el valor entregado.

PASIVOS FINANCIEROS: Débitos y partidas a pagar por operaciones comerciales valorados por su valor nominal, al no ser de vencimiento superior al año ni estar establecido un tipo de interés contractual

Débitos y partidas a pagar por operaciones no comerciales valorados a valor razonable.

Préstamos: Débitos y partidas a pagar por operaciones no comerciales valorados por su coste amortizado aplicando el método del tipo de interés efectivo.

H.P.: Débitos y partidas a pagar por operaciones no comerciales contraídos con administraciones públicas valorados por el importe previsto de pago.

Fianzas recibidas: Se valoran por el valor recibido

#### 6. Existencias

La compañía no posee ningún tipo de existencia a 31 de Diciembre.

#### 7. Transacciones en moneda extranjera

Esta sociedad no ha realizado ninguna transacción en moneda extranjera.

#### 8. Impuestos sobre Beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados/diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

#### 9. Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de 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 se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

#### 10. Provisiones y Contingencias

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originariamente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

En este ejercicio han sido dotadas provisiones por el deterioro de créditos comerciales por importe de \_\_\_\_0,00\_\_\_\_.-€

**11. Criterios registro de los gastos de personal**

Los gastos de personal se contabilizan a su devengo, y recogen todas las obligaciones voluntarias y obligatorias.

**12. Subvenciones, donaciones y legados.**

Esta sociedad no ha recibido ningún tipo de subvención, donación o legado.

**13. Combinación de negocios**

Esta sociedad no ha realizado ninguna operación de combinación de negocios.

**14. Negocios conjuntos**

Esta sociedad no ha realizado ninguna operación de negocios conjuntos.

**15. Partes vinculadas**

Esta sociedad no ha realizado operaciones entre partes vinculadas.

**5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS****1. INMOVILIZADO MATERIAL**

En los cuadros que se incluyen a continuación se indican los movimientos experimentados durante este ejercicio y el inmediato anterior de las partidas del inmovilizado material, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas.

Movimientos del inmovilizado material	Importe 2013	Importe 2012
SALDO INICIAL BRUTO	1.951.242,03	1.862.723,67
(+) Entradas	35.000,00	88.518,36
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas	1.986.242,03	1.951.242,03

Movimientos amortización del inmovilizado material	Importe 2013	Importe 2012
SALDO INICIAL BRUTO	955.231,12	804.637,76
(+) Aumento por dotaciones	137.544,24	150.593,36
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	1.092.775,36	955.231,12

Los contratos de Arrendamiento Financiero vigentes tienen las siguientes condiciones:

BIEN	NAVE INDUSTRIAL	NAVE FOTOVOLTAICA			
COSTE	1.953.289,34	830.473,00			
DURACIÓN	10 AÑOS / 120 CUOTAS	10 AÑOS / 120 CUOTAS			

ANOS TRANSCURRIDOS	7 ANOS	1 ANOS			
CUOTAS SATISFECHAS HASTA 31/12/2008	49	0			
CUOTAS SATISFECHAS EN 2013	12	12			
CUOTAS PENDIENTES	24	94			
VALOR OPCION COMPRA	17.297,90	6.350,84			

## 2. INMOVILIZADO INTANGIBLE

En los cuadros que se incluyen a continuación se indican los movimientos experimentados durante este ejercicio y el inmediato anterior de las partidas del inmovilizado intangible, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas.

Movimiento del inmovilizado intangible	Importe 2013	Importe 2012
SALDO INICIAL BRUTO	969.575,48	969.575,48
(+) Entradas		
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas	969.575,48	969.575,48

Movimientos amortización inmovilizado intangible	Importe 2013	Importe 2012
SALDO INICIAL BRUTO	969.541,74	933.430,37
(+) Aumento por dotaciones		36.111,37
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	969.541,74	969.541,74

La sociedad no dispone de inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

## 3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

En los cuadros que se incluyen a continuación se indican los movimientos experimentados durante este ejercicio y el inmediato anterior de las partidas de inversiones inmobiliarias, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas.

Elementos inversiones inmobiliarias	Descripción
-------------------------------------	-------------

Movimientos de las inversiones inmobiliarias	Importe 2013	Importe 2012
SALDO INICIAL BRUTO	4.177.300,12	4.177.300,12
(+) Entradas		
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas	4.177.300,12	4.177.300,12

Movimiento amortización inversiones inmobiliarias	Importe 2013	Importe 2012
SALDO INICIAL BRUTO	648.012,16	585.367,43
(+) Aumento por dotaciones	62.644,73	62.644,73

Movimiento amortización inversiones inmobiliarias	Importe 2013	Importe 2012
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>710.656,89</b>	<b>648.012,16</b>

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

### A) LARGO PLAZO

El detalle del movimiento durante el ejercicio, y el inmediato anterior, ha sido el siguiente:

Total activos financieros lp	Importe 2013	Importe 2012
Activos a valor razonable con cambios en pyg		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	286.434,11	862.785,07
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
<b>TOTAL</b>	<b>286.434,11</b>	<b>862.785,07</b>

### B) CORTO PLAZO

El detalle de su composición a 31 de diciembre, en este ejercicio y en el inmediato anterior, ha sido el siguiente:

Total activos financieros cp	Importe 2013	Importe 2012
Activos a valor razonable con cambios en pyg		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	160.403,74	147.599,27
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
<b>TOTAL</b>	<b>160.403,74</b>	<b>147.599,27</b>

## 7. PASIVOS FINANCIEROS

### A) LARGO PLAZO

El detalle de su composición a 31 de diciembre, en este ejercicio y en el inmediato anterior, ha sido el siguiente:

Total pasivos financieros lp	Importe 2013	Importe 2012
Débitos y partidas a pagar	1.461.551,68	1.813.439,12
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
<b>TOTAL</b>	<b>1.461.551,68</b>	<b>1.813.439,12</b>

### B) CORTO PLAZO

El detalle de su composición a 31 de diciembre, en este ejercicio y en el inmediato anterior, ha sido el siguiente:

Total pasivos financieros cp	Importe 2013	Importe 2012
Débitos y partidas a pagar	111.211,13	150.031,12
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
<b>TOTAL</b>	<b>111.211,13</b>	<b>150.031,12</b>

No existen deudas con garantía real.

## 8. FONDOS PROPIOS

El capital social de la compañía está constituido por:

Tipo acción / Participación	Nº acciones / Participaciones	Valor Nominal
A	20.000	0,150000

El detalle de las reservas a 31/12/2013 y del año inmediato anterior es el siguiente:

Reservas	2013	2012
* Reserva Legal	120.202,42	120.202,42
* Reserva Voluntaria	2.695.280,64	2.582.524,01
<b>Total</b>	<b>2.815.483,06</b>	<b>2.702.726,43</b>

## 9. SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre Sociedades se detalla a continuación:

	2013	2012
Resultado contable	295.915,26	112.756,63
Impuesto sobre Sociedades	105.456,53	31.409,12
Operaciones de arrendamiento financiero	(67.630,84)	(48.714,26)
Amortización Acelerada	(13.156,78)	22.954,59
Otros gastos no deducibles	150,00	0,00
Base Imponible	320.734,17	118.406,08
Cuota íntegra	23.681,22	23.681,22
Deducciones	0,00	0,00
Pagos a cuenta	(11.595,75)	(11.595,75)
Retenciones bancarias	(6.167,61)	(6.167,61)
Retenciones alquileres	0,00	0,00
<b>RESULTADO</b>	<b>5.917,86</b>	<b>5.917,86</b>

En el ejercicio 2012 al haberse cumplido en el mismo los requisitos establecidos en la disposición adicional duodécima del RDL 4/2004, se ha aplicado el tipo reducido recogido en dicha disposición.

Las Diferencias Temporales Imponibles son debidas a los ajustes motivados por las adquisiciones de elementos de Inmovilizado por operaciones de Arrendamiento Financiero, así como por la aplicación de ajustes de Amortización Acelerada, recogida en el art.111,113 del RDL)

Los gastos no deducibles corresponden con una sanción tributaria por presentación del modelo 583 correspondiente al ejercicio 2012 fuera de plazo.

La amortización acelerada se realiza sobre una serie de trabajos realizados en dos inmuebles propiedad de la compañía y que los mismos se amortizan fiscalmente aplicando el artículo 111 y 113 del RDL.

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 4 años.

La Sociedad tiene pendientes de Inspección todos los impuestos a que está sometidas desde el ejercicio 2.009 (inclusive). En opinión de la dirección de la Sociedad no existen contingencias de importes significativos que pudieran derivarse de la revisión de los años abiertos a Inspección.

## 10. INGRESOS Y GASTOS

El desglose de "Cargas sociales", de este ejercicio y del inmediato anterior, corresponden a:

Concepto	Importe 2013	Importe 2012
Cargas sociales	1.701,39	3.347,04
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	1.701,39	3.347,04
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales		

El desglose de "Gastos de aprovisionamiento", de este ejercicio y del inmediato anterior, corresponden a:

Aprovisionamientos	Importe 2013	Importe 2012
Consumo de mercaderías	502,78	
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:	502,78	
- nacionales	502,78	
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
Consumo de mat. primas y otras mat. consumibles	294,44	
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:	294,44	
- nacionales	294,44	
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		

El desglose de "Otros gastos de explotación", de este ejercicio y del inmediato anterior, corresponden a:

Concepto	Importe 2013	Importe 2012
Otros gastos de explotación	307.859,34	371.588,38
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales		
b) Resto de gastos de explotación	307.859,34	371.588,38

#### **11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

A 31/12/2013 la sociedad ni ha recibido ni le ha sido concedida ninguna subvención, donación o legado.

#### **12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones con empresas vinculadas

Durante el ejercicio la remuneración al Órgano de Administración en concepto de sueldos por las funciones de dirección y gerencia ascendió a \_\_0,00\_\_ euros no habiéndose abonado importe alguno por el ejercicio del cargo de administrador.

No existen obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida, ni han sido concedidos préstamos o anticipos a los miembros del órgano de administración.

#### **13. OTRA INFORMACION**

El número medio del personal empleado en el ejercicio asciende a \_\_1,00\_\_.

#### **14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE Y DERECHOS DE EMISION DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.**

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

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

Los pagos efectuados a proveedores cumplen íntegramente los plazos establecidos en la Ley 15/2010, de 5 de julio.

#### **16. HECHOS POSTERIORES.**

No existen otros hechos posteriores relevantes que se estime necesario poner de manifiesto para facilitar la comprensión de las Cuentas Anuales objeto de presentación, con el fin de que las mismas presenten la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

MADRID, a 31 de Marzo de 2014

## CERTIFICACION DEL ACTA

**Don JAVIER ECHENIQUE GORDILLO** , en su calidad de *Secretario del Consejo de Administración*, de la entidad \* **TARJAR XAIRO SL** .

### **CERTIFICO:**

Que del Libro de Actas de la entidad resulta lo siguiente:

1º.- Que en fecha *30 de junio de 2014* y en la c/ *MARTIN MACHIO, 50* de *MADRID* se reunió su Junta General con el **CARÁCTER DE UNIVERSAL**.

2º.- Que en el acta figura el nombre y la firma de los asistentes, quienes al finalizar la reunión aprobaron el acta, la cual fue firmada por el Presidente y Secretario de la Junta.

3º.- Que fueron adoptados por unanimidad los siguientes acuerdos:

a) APROBAR LAS CUENTAS ANUALES correspondientes al ejercicio 2013 cerrado el *31 de diciembre de 2013*.

b) APLICAR EL RESULTADO en los siguientes términos:

Constatar el resultado de **295.915,26** euros de beneficio obtenido en el referido ejercicio y realizándose la siguiente aplicación:

* RESERVA LEGAL	0,00 €
* RESERVA VOLUNTARIA	295.915,26€
* COMPENSAC. PERD. EJERC. ANTERIORES	0,00 €
* DIVIDENDOS	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>295.915,26 €</b>

### **IGUALMENTE CERTIFICO:**

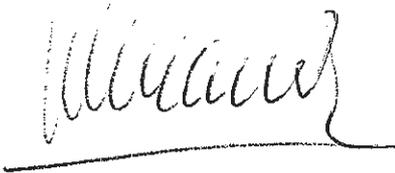
⚡ Que las cuentas anuales aprobadas se presentan telemáticamente y contienen los siguientes documentos: Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria y Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, y que ha generado el siguiente código de huella digital:

1KZN08KCGER9QBRYX70ZD006G6
----------------------------

- ⇒ Que la sociedad puede formular las cuentas de forma abreviada y no está obligada a someter sus cuentas a verificación de auditor ni a elaborar el Informe de Gestión de conformidad con los artículos 257, 258, 261 y 263 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- 3) Que las cuentas anuales han sido formuladas el día *31 de marzo de 2014* habiendo sido firmadas por todos los miembros del órgano de administración vigentes en dicha fecha.
- 4) Que la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante dicho ejercicio.

Y para que así conste expido la presente certificación en *MADRID* a *30 de junio de 2014*.

Vº Bº EL PRESIDENTE



Fdo. :*SANTIAGO MARCO NARRO*

EL SECRETARIO



Fdo.:*JAVIER ECHENIQUE GORDILLO*

# CERTIFICACIÓN DE LA HUELLA DIGITAL

H

SOCIEDAD: TARJAR XAIRO SL NIF: B81780934

DOMICILIO SOCIAL: CL MARTIN MACHIO 50

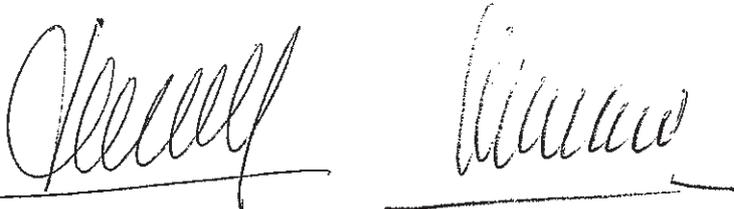
MUNICIPIO: MADRID PROVINCIA: MADRID EJERCICIO: 2013

## NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE EXPIDEN LA CERTIFICACIÓN

SANTIAGO MARCO NARRO

FCO JAVIER ECHENIQUE GORDILLO

## FIRMAS:



LAS PERSONAS ARRIBA INDICADAS CERTIFICAN QUE EL DEPÓSITO DIGITAL GENERA LA HUELLA DIGITAL SIGUIENTE:

1KZN08KCGER9QBRYX70ZD006G6



**ANEXO V Estados financieros intermedios con revisión limitada de Tarjar Xairo  
SOCIMI, S.A. para el ejercicio 30 de junio de 2016**

# Fuentenebro Auditores, S.L.P.

*Auditores*

Princesa, 31 6.º 6 - 28008 Madrid  
Teléfono 91 547 35 66 - Fax 91 542 54 12  
www.fuentenebroasesores.com

Miembro Registro Economistas Auditores - Miembro Registro Oficial de Auditores de Cuentas n.º S 1865

**TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.**  
*Avda. Menéndez Pelayo, 67*  
**28009- MADRID**

*Madrid, 30 de Septiembre de 2016*

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS

AL 30 DE JUNIO DE 2016



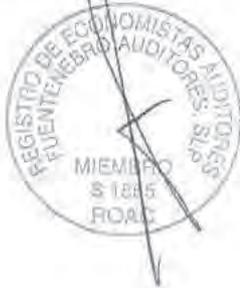
ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
1.- INFORME DE REVISION LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO DE 2016	4
2.- ESTADOS FINANCIEROS AL 30.06.16.	6
3.- NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7
1.- Actividad de la Empresa - Información General	
2.- Bases de Presentación	
3.- Aplicación de Resultados	
4.- Normas de Registro y Valoración	
5.- Activo no Corriente	
6.- Activo Corriente	
7.- Fondos propios	
8.- Acreedores a Largo y Corto Plazo	
9.- Situación Fiscal	
10.- Garantías Comprometidas con Terceros	
11.- Ingresos y Gastos	
12.- Operaciones con Partes Vinculadas	
13.- Acontecimientos Posteriores a la fecha de Revisión	



*FUENTENEbro AUDITORES, S.L.P.*, inscrita con el número S 1865 en el REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS y, en su nombre y representación, el socio que suscribe, D. Teodoro López Fuentenebro, miembro numerario de dicho registro, ha procedido a la actuación profesional que resulta del presente instrumento, relativa a la empresa **TARJAR XAIRO, S.A.**, con domicilio en Madrid, Avenida Menéndez Pelayo nº 67, y en relación a los Estados Financieros de dicha Entidad referidos a la fecha 30.06.16.

La expresada actuación tiene su origen en el nombramiento producido en la Junta General Extraordinaria celebrada por **TARJAR XAIRO, S.A.** con fecha 15 de Septiembre de 2015.



**1. INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL  
30 DE JUNIO DE 2016**

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

**Informe sobre los Estados Financieros Intermedios**

Introducción.

*Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de los estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.*

Alcance de la revisión

*Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410. "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.*



Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de **TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.**, a 30 de junio de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado en esa fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Madrid, a treinta de Septiembre de dos mil diez y seis.

**FUENTENEBRO AUDITORES, S.L.P.**  
Nº ROAC S-1865



Fdo.: Teodoro López Fuentenebro

2.- ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2016.



# Balance de Situación

Empresa: TARJAR XAIRO SOCIMI SA

Activo	30,06,16	30,06,15
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.179.222,52</b>	<b>5.225.705,12</b>
I. Inmovilizado intangible	0,00	33,74
206 APLICACIONES INFORMÁTICAS	969.575,48	969.575,48
280 AMORT. ACUM. INMOV. INTANGIBLE	-969.575,48	-969.541,74
II. Inmovilizado material	<b>704.871,83</b>	<b>793.301,97</b>
212 INSTALACIONES TÉCNICAS	0,00	2.992,38
213 MAQUINARIA	24.046,42	24.046,42
215 OTRAS INSTALACIONES	473.300,95	1.142.079,14
216 MOBILIARIO	0,00	1.625,88
219 OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	956.170,61	934.112,16
281 AMORT. ACUM. INMOV. MATERIAL	-748.646,15	-1.311.554,01
III. Inversiones inmobiliarias	<b>6.373.350,69</b>	<b>4.168.022,56</b>
220 INVER. TERRENOS Y BIENES NATU.	3.367.338,30	1.337.405,90
221 INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	4.274.220,22	4.002.858,70
282 AMOR. ACUM. INV. INMOBILIARIAS	-1.268.207,83	-1.172.242,04
V. Inversiones financieras a largo plazo	<b>101.000,00</b>	<b>264.346,85</b>
252 CRÉDITOS A LARGO PLAZO	0,00	179.724,85
260 FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO P	0,00	622,00
265 DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A LARGO	101.000,00	84.000,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>507.568,63</b>	<b>365.532,59</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	<b>170.466,85</b>	<b>148.567,99</b>
1. Clientes ventas y prestación de servicios	73.749,98	120.878,20
b) Cltes.ventas y prestación servicios CP	73.749,98	120.878,20
430 CLIENTES	73.749,98	120.878,20
3. Otros deudores	96.716,87	27.689,79
440 DEUDORES	14.843,00	773,48
470 HP, DEUDORA DIVERSOS CONCEPTOS	80.116,80	8.573,70
473 HP, RETENCIONES Y PAGOS CUENTA	1.757,07	18.342,61
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	<b>337.101,78</b>	<b>216.964,60</b>
570 CAJA, EUROS	706,40	84,40
572 BCOS E INS.CRÉD. C/C VIS.,EURO	336.395,38	216.880,20
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.686.791,15</b>	<b>5.591.237,71</b>

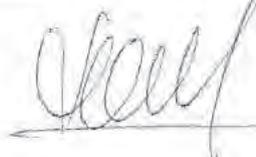


# Balance de Situación

Empresa: TARJAR XAIRO SOCIMI SA

Pasivo	30,06,16	30,06,15
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>4.746.097,03</b>	<b>3.865.455,71</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>4.746.097,03</b>	<b>3.865.455,71</b>
<b>I. Capital</b>	<b>10.420.438,50</b>	<b>425.803,50</b>
1. Capital escriturado	10.420.438,50	425.803,50
100 CAPITAL SOCIAL	10.420.438,50	425.803,50
<b>II. Prima de emisión</b>	<b>2.365,00</b>	<b>0,00</b>
110 PRIMA DE EMISIÓN O ASUNCIÓN	2.365,00	0,00
<b>III. Reservas</b>	<b>-5.795.416,89</b>	<b>3.189.155,41</b>
2. Otras Reservas	-5.795.416,89	3.189.155,41
112 RESERVA LEGAL	102.815,75	208.551,20
113 RESERVAS VOLUNTARIAS	463.412,77	2.980.604,21
115 RESERVA DE FUSION	-6.361.645,41	0,00
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>118.710,42</b>	<b>250.496,80</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.729.201,24</b>	<b>1.381.290,11</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>315.556,33</b>	<b>0,00</b>
142 PROVISIÓN PARA OTRAS RESPONSABILIDADES	315.556,33	0,00
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>2.112.000,00</b>	<b>1.033.757,46</b>
1. Deudas con entidades de crédito	2.000.000,00	410.714,34
170 DEUDAS LP CON ENTID. CRÉDITO	2.000.000,00	410.714,34
2. Acreedores por arrendamiento financiero	0,00	504.043,12
174 ACREED. ARREND. FINANCIERO LP	0,00	504.043,12
3. Otras deudas a largo plazo	112.000,00	119.000,00
180 FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO	112.000,00	119.000,00
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>301.644,91</b>	<b>347.532,65</b>
479 PASIVOS DIFS. TEMPOR. IMPONIB.	301.644,91	347.532,65
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>211.492,88</b>	<b>344.491,89</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>3.736,27</b>	<b>56.090,11</b>
3. Otras deudas a corto plazo	3.736,27	56.090,11
551 CTA CORRIENTE SOC. Y ADMINIST.	3.736,27	56.090,11
<b>V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar</b>	<b>207.756,61</b>	<b>288.401,78</b>
2. Otros acreedores	207.756,61	288.401,78
410 ACREEDORES POR PRESTACIONES DE SERVICIOS	177.644,57	150.134,08
465 REMUNERACIONES PENDIENTES DE PAGAR	7.409,11	7.409,11
475 HP, ACREED. CONCEPTOS FISCALES	22.004,87	130.503,46
476 ORGANIZACIONES DE LA SS. SS., ACREEDORES	698,06	355,13
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>7.686.791,15</b>	<b>5.591.237,71</b>





# Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Empresa: TARJAR XAIRO SOCIMI SA

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	30,06,16	30,06,15
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>377.509,05</b>	<b>463.488,25</b>
705 PRESTACIONES DE SERVICIOS	377.509,05	463.488,25
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>0,00</b>	<b>-185,51</b>
602 COMPRAS DE OTROS APROVISIONAMI	0,00	-185,51
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>-6.556,38</b>	<b>-6.592,92</b>
640 SUELDOS Y SALARIOS	-4.819,14	-4.819,14
642 SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA	-1.737,24	-1.773,78
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-127.709,97</b>	<b>-158.116,02</b>
621 ARRENDAMIENTOS Y CÁNONES	0,00	-2.478,61
622 REPARACIONES Y CONSERVACIÓN	-5.777,86	-39.116,01
623 SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.	-55.486,80	-48.330,74
624 TRANSPORTES	0,00	-46,81
625 PRIMAS DE SEGUROS	-5.383,10	-4.165,01
627 PUBLICID., PROPAGANDA Y RR.PP.	-230,00	-413,00
628 SUMINISTROS	-54.064,88	-61.997,78
629 OTROS SERVICIOS	-184,86	-580,97
631 OTROS TRIBUTOS	0,00	-987,09
650 PERD. CRÉD. COMER. INCOBRABLES	-6.582,47	0,00
<b>8. Amortización de inmovilizado</b>	<b>-109.111,87</b>	<b>-94.519,84</b>
681 AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	-56.301,50	-53.505,74
682 AMORTIZ. DE INV. INMOBILIARIAS	-52.810,37	-41.014,10
<b>13. Otros resultados</b>	<b>3.079,23</b>	<b>65.666,67</b>
678 GASTOS EXCEPCIONALES	0,00	-324,12
778 INGRESOS EXCEPCIONALES	3.079,23	65.990,79
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>137.210,06</b>	<b>269.740,63</b>
<b>14. Ingresos financieros</b>	<b>2.479,71</b>	<b>4.983,73</b>
b) Otros ingresos financieros	2.479,71	4.983,73
769 OTROS INGRESOS FINANCIEROS	2.479,71	4.983,73
<b>15. Gastos financieros</b>	<b>-20.979,35</b>	<b>-24.227,56</b>
669 OTROS GASTOS FINANCIEROS	-20.979,35	-24.227,56
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-18.499,64</b>	<b>-19.243,83</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>118.710,42</b>	<b>250.496,80</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>118.710,42</b>	<b>250.496,80</b>

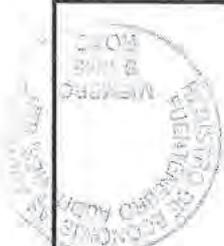


**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

**A) Estado normal de ingresos y gastos**

NIF sociedad: A29430444

Nombre sociedad: TARJAR XAIRO SOCIMI SA



	Importe 30,06,16	Importe 30,06,15
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>118.710,42</b>	<b>250.496,80</b>
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		
I. Por valoración de instrumentos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos/gastos		
II. Por coberturas de flujos de efectivo		
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para venta		
VI. Diferencias de conversión		
VII. Efecto impositivo		
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO (I+II+...+V</b>		
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		
VIII. Por valoración de instrumentos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos/gastos		
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para venta		
XII. Diferencias de conversión		
XIII. Efecto impositivo		
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII+IX+...+XIII)</b>	<b>118.710,42</b>	<b>250.496,80</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		

*[Handwritten signatures]*



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto**

NIF sociedad: A29430444

Nombre sociedad: TARJAR XAIRO SOCIMI SA

	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTAC. DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	DIVIDENDO A CUENTA	OTROS INSTRUMENT. PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	SUBENCIONES DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	ESCRITURADO	NO EXIGIDO										
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	422.803,50			178.948,54			24.332,64					626.084,68
I. Ajustes por cambios de criterio 2014 y anteriores.												
II. Ajustes por errores 2014 y anteriores												
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015</b>	422.803,50			178.948,54			24.332,64					626.084,68
I. Total ingresos y gastos reconocidos**							250.496,80					250.496,80
II. Operaciones con socios o propietarios.												
1. Aumentos de capital.												
2. (-) Reducciones de capital.												
3. Otras operaciones con socios.	3.000,00			3.010.206,87			-24.332,64					2.988.874,23
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	425.803,50			3.189.155,41			250.496,80					3.865.455,71
<b>C) SALDO, AL 30,06,15</b>												
I. Ajustes por cambios de criterio 2015.												
II. Ajustes por errores 2015.												
<b>D) SALDO AJUSTADO, 30,06,15</b>	425.803,50			3.189.155,41			250.496,80					3.865.455,71
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	9.997.635,00		2.365,00				118.710,42					9.997.000,00
II. Operaciones con socios o propietarios.												
1. Aumentos de capital.												
2. (-) Reducciones de capital.												
3. Otras operaciones con socios.	-3.000,00		2.365,00	-8.984.571,89			-250.496,80					-9.235.068,69
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	10.420.438,50		2.365,00	-6.795.416,48			118.710,42					4.746.097,44
<b>E) SALDO, FINAL 30,06,16</b>												

*Handwritten signatures:*  
 - Top signature: *Alvarez*  
 - Middle signature: *Herrero*  
 - Bottom signature: *Alvarez*

## Estado de Flujos de Efectivo Normal

NIF sociedad: A29430444

Nombre sociedad: TARJAR XAIRO SOCIMI SA

	Importe 30,06,16
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>118.710,42</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>109.111,87</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	109.111,87
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	
c) Variación de provisiones (+/-)	
d) Imputación de subvenciones (-)	
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	
g) Ingresos financieros (-)	
h) Gastos financieros (+)	
i) Diferencias de cambio (+/-)	
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>-154.897,87</b>
a) Existencias (+/-)	
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	-21.898,86
c) Otros activos corrientes (+/-)	
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	-80.645,17
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	-52.353,84
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	
a) Pagos de intereses (-)	
b) Cobros de dividendos (+)	
c) Cobros de intereses (+)	
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>72.924,42</b>

*Herencia*

*[Handwritten signatures]*

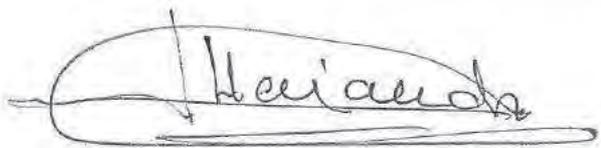


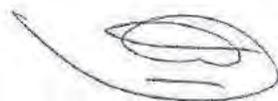
## Estado de Flujos de Efectivo Normal

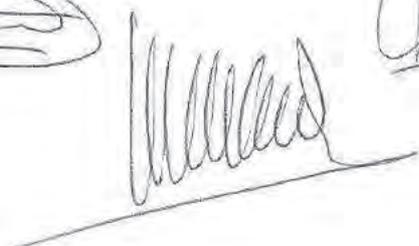
NIF sociedad: A29430444

Nombre sociedad: TARJAR XAIRO SOCIMI SA

	Importe 30,06,16
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>	<b>-2.275.138,50</b>
a) Empresas del grupo y asociadas	
b) Inmovilizado intangible	
c) Inmovilizado material	
d) Inversiones inmobiliarias	-2.258.138,50
e) Otros activos financieros	-17.000,00
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	
g) Unidad de negocio	
h) Otros activos	
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>	<b>212.509,23</b>
a) Empresas del grupo y asociadas	
b) Inmovilizado intangible	33,74
c) Inmovilizado material	32.128,64
d) Inversiones inmobiliarias	
e) Otros activos financieros	180.346,85
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	
g) Unidad de negocio	
h) Otros activos	
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)</b>	<b>-2.062.629,27</b>









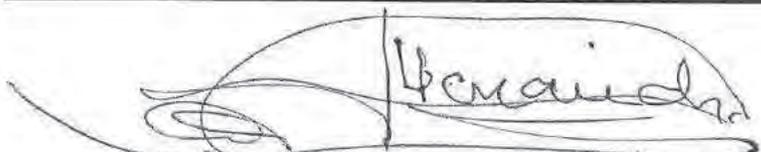
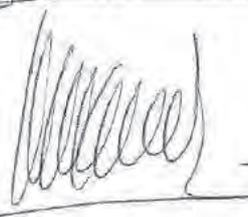


**Estado de Flujos de Efectivo Normal**

NIF sociedad: A29430444

Nombre sociedad: TARJAR XAIRO SOCIMI SA

	Importe 30,06,16
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>761.930,90</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	9.997.000,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	-9.235.069,10
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>1.347.911,13</b>
a) Emisión	
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	
2. Deudas con entidades de crédito (+)	1.589.285,66
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	
4. Deudas con características especiales (+)	315.556,33
5. Otras deudas (+)	
b) Devolución y amortización de	
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-511.043,12
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	
4. Deudas con características especiales (-)	
5. Otras deudas (-)	-45.887,74
<b>11. Pagos por dividendos y remuner- de otros instrum. de patrimonio</b>	
a) Dividendos (-)	
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)</b>	<b>2.109.842,03</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>	
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>120.137,18</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>216.964,60</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	<b>337.101,78</b>


**3.- NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- 1.- *Actividad de la Empresa - Información General*
- 2.- *Bases de Presentación*
- 3.- *Aplicación de Resultados*
- 4.- *Normas de Registro y Valoración*
- 5.- *Activo no Corriente*
- 6.- *Activo Corriente*
- 7.- *Fondos propios*
- 8.- *Acreedores a Largo y Corto Plazo*
- 9.- *Situación Fiscal*
- 10.- *Garantías Comprometidas con Terceros*
- 11.- *Ingresos y Gastos*
- 12.- *Operaciones con Partes Vinculadas*
- 13.- *Acontecimientos Posteriores a la fecha de Revisión*



1. -ACTIVIDAD DE LA EMPRESA - INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Su ejercicio económico coincide con el año natural.

*Madrid*

*[Handwritten signature]*



**2. - BASES DE PRESENTACIÓN**

Las consideraciones a tener en cuenta en materia de BASES DE PRESENTACIÓN de los Estados Financieros de la entidad TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A., son las que a continuación se detallan:

**a) Imagen fiel**

Los Estados Financieros al 30 de Junio de 2016 adjuntos, ha sido obtenido de los registros contables de la sociedad, y se presenta de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados de la sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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

Estos Estados Financieros han sido formulados por los administradores de la Sociedad.

**b) Principios contables**

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

Los principios y criterios contables aplicados para la elaboración de estos Estados Financieros son los que se resumen en la nota 4.

**c) Comparación de la información.**

Los Estados Financieros adjuntos presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras a 30 de junio de 2016, las correspondientes al 30 de junio de 2015.

A este respecto, hay que señalar que como ya se ha dicho, aunque el acuerdo de fusión de Tarjar Xairo S.L. y Uniseis, S.L., que constituyó la posterior SOCIMI, se adoptó el 30 de junio de 2015, no se pudo iniciar la actividad como tal hasta que la escritura que recogió los acuerdos no fue presentada a inscripción en el Registro Mercantil.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*  
2



No existe otra causa que impida la comparación de estados financieros al 30 de Junio de 2016 con los del ejercicio anterior, salvo las derivadas de no constituir un ejercicio contable y fiscal completo.

**d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en los Estados Financieros es responsabilidad de los Administradores de la sociedad.

En estos Estados Financieros al 30 de Junio de 2016 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores de la sociedad para valorar alguno de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en él.

**e) Agrupación de partidas**

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

**f) Elementos recogidos en varias partidas**

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

**g) Cambios en criterios contables**

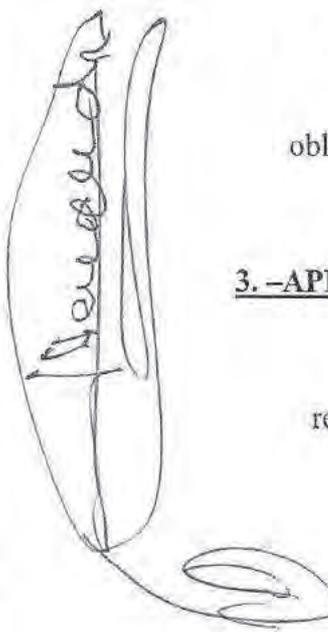
En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados desde la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable, salvo por la corrección de errores anteriores.

**h) Corrección de errores**

Han sido corregidos errores existentes al cierre del ejercicio anterior que obligaron a reformular los datos financieros.

**3. -APLICACIÓN DE RESULTADOS**

En el ejercicio 2016, hasta la fecha del Balance de referencia, se han registrado beneficios por 118.710,42 Euros.



**4. -NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de los Estados Financieros al 30 de Junio de 2016, de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

**a) Inmovilizado intangible**

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

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

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

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

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

El Inmovilizado Intangible de la Entidad, está totalmente amortizado.

**b) Inmovilizado material**

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

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

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



## TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

Descripción	Años	% Anual
Instalaciones Técnicas	8 -10	10 - 15
Maquinaria	Amortizada	Amortizada
Otro Inmovilizado	6 - 10	10 - 15

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la

*Mano*

*[Handwritten signatures]*

*[Circular stamp]*

incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

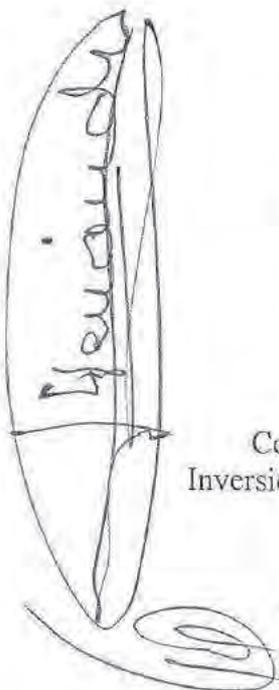
No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

### c) Inversiones Inmobiliarias.

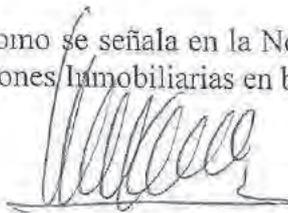
La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario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

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

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.



Como se señala en la Nota 5, en el ejercicio, se han ajustado valores de Inversiones inmobiliarias en base a la valoración de experto independiente.



6 



**d) Arrendamientos.**

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

**e) Instrumentos financieros.**

**\*Activos financieros:**

Los activos financieros se reconocen en el balance de situación cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la operación.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;

**\* Pasivos financieros.**

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

Los principales pasivos financieros se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En ejercicios posteriores se valorarán de acuerdo con su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo.

**\*Instrumentos de pasivo.**

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



Préstamos bancarios: Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio de devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

\* Instrumentos de patrimonio propio.

- Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

#### f) Impuestos sobre Beneficios

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

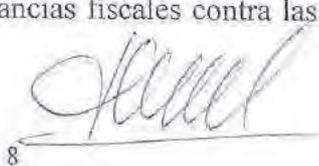
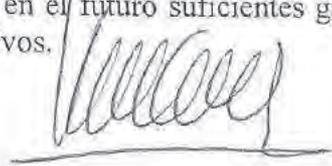
Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando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

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

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

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

Intereses



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

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

En la Nota correspondiente a "Situación Fiscal" se hacen consideraciones particulares sobre el régimen fiscal concreto de la entidad.

#### **g) Ingresos y Gastos**

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

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

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

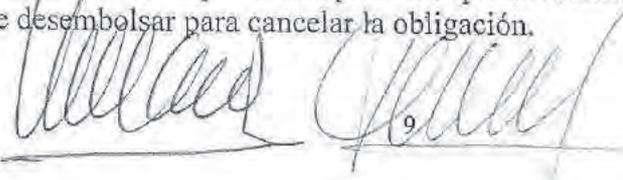
Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

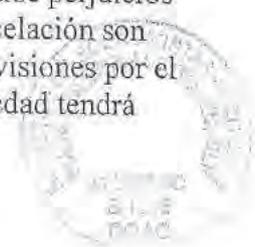
Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

#### **h) Provisiones y Contingencias**

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Financiado





La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

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

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

**i) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente.**

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

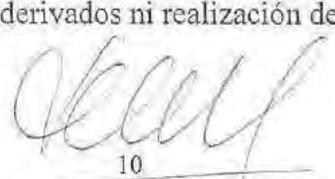
**j) Empresas del grupo y asociadas**

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

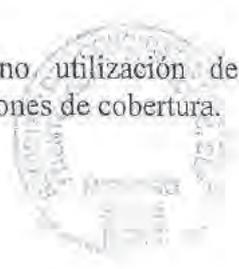
Se entenderá que una empresa es asociada cuando sin que se trate de una empresa del grupo, en el sentido señalado anteriormente, alguna o algunas de las empresas que lo forman, incluida la entidad o persona física dominante, ejerza sobre tal influencia significativa. Se presumirá que existe influencia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

**k) Derivados y operaciones de cobertura.**

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

*Handwritten signature*



**5.- ACTIVO NO CORRIENTE**

INMOVILIZADO INTANGIBLE

Las Aplicaciones Informáticas que ascienden a 969.575,48 € están totalmente amortizadas

INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Saldo 30.06.15	Altas/ Bajas Traspasos Dotaciones	Saldo 30. 06.16
<b>INMOVILIZADOS</b>			
Instalaciones Técnicas	2.992,38	-2.992,38	0,00
Maquinaria	24.046,42	-	24.046,42
Otras Instalaciones	1.142.079,14	-668.778,19	473.300,95
Mobiliario	1.625,88	-1.625,88	0,00
Otro Inmovilizado Material	934.112,16	22.058,45	956.170,61
<b>TOTAL</b>	<b>2.104.855,98</b>	<b>-651.338,00</b>	<b>1.453.517,98</b>
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>1.311.554,01</b>	<b>-562.907,86</b>	<b>748.646,15</b>
<b>VALOR NETO</b>	<b>793.301,97</b>	<b>-88.430,14</b>	<b>704.871,83</b>

INVERSIONES INMOBILIARIAS

Estas inversiones, han registrado los movimientos siguientes:

	Saldo 30.06.15	Altas Dotaciones	Bajas Traspasos	Ajustes/ Valoración	Saldo 30. 06.16
<b>INVERSIONES</b>					
Terrenos y Bienes Naturales	1.337.405,90	870.750,00	1.159.182,40	-	3.367.338,30
Construcciones	4.002.858,70	479.250,00	-1.150.321,68	942.433,20	4.274.220,22
<b>TOTAL</b>	<b>5.340.264,60</b>	<b>1.350.000,00</b>	<b>8.860,72</b>	<b>942.433,20</b>	<b>7.641.558,52</b>
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>					
Terrenos y Bienes Naturales	0,00	0,00	0,00	-	0,00
Construcciones	-1.172.242,04	-95.965,79	0,00	-	-1.268.207,83
<b>TOTAL</b>	<b>-1.172.242,04</b>	<b>-95.965,79</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>-1.268.207,83</b>
<b>VALOR NETO</b>	<b>4.168.022,56</b>	<b>1.254.034,21</b>	<b>8.860,72</b>	<b>942.433,20</b>	<b>6.673.350,69</b>

*Handwritten signatures and notes:*  
 - A large signature on the left side of the page.  
 - Two smaller signatures at the bottom of the page, one of which includes the number "41".  
 - A faint circular stamp is visible on the right side of the page.

# TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Al inicio del ejercicio, se ha corregido la valoración de las naves de Fuentemar, anulando la actualización efectuada por importe de 6.361.645,41 €.

Así pues, el detalle de las inversiones en Construcciones y su valor al 30.06.16, es el siguiente:

	Inversión	Amortiz. Acum.	Amort. Anual	Valor Neto
Edif. Avda Fuentemar,31	1.315.677,64	446.360,52	2 %	869.317,12
Nave Avda Fuentemar,33	1.240.679,86	422.068,24	3 %	818.611,62
Nave Ribarroja	1.238.612,72	396.597,18	3 %	842.015,54
Nave c/ Hierro	479.250,00	3.181,89	3 %	476.068,11
<b>TOTALES</b>	<b>4.274.220,22</b>	<b>1.268.207,83</b>		<b>3.006.012,39</b>

## INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Se componen de:

	Saldo al 30.06.15	Saldo al 30.06.16
Créditos a Largo Plazo	179.724,85	-
Fianzas y Depósitos Constituidos a Largo Plazo	84.622,00	101.000,00
	<b>264.346,85</b>	<b>101.000,00</b>

En el período de referencia han sido cobrados los créditos a la sociedad Gestión de Alquileres Marco, S.L.

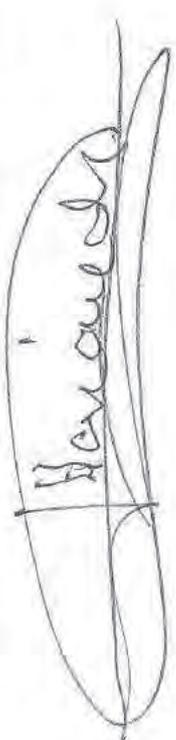
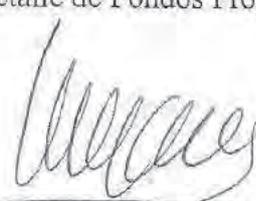
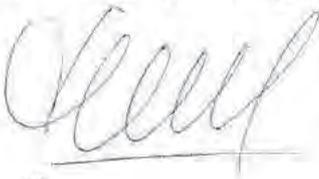
## 6.- ACTIVO CORRIENTE

El saldo de "Deudores Comerciales", **170.466,85 €**, está compuesto por Clientes, Deudores y Hacienda Pública Deudora por la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio anterior.

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento de tres meses o un plazo inferior. A la fecha del Balance, la tesorería ofrece un saldo de **337.101,78 Euros**.

## 7.- FONDOS PROPIOS.

El detalle de Fondos Propios al 30.06.16, es el siguiente:

# TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

<b>Capital suscrito</b>	<b>10.420.438,50</b>
<b>Prima de Emisión</b>	<b>2.365,00</b>
Reserva Legal	102.815,75
Reservas Voluntarias	463.412,77
Reserva de Fusión	-6.361.645,41
<b>Total Reservas</b>	<b>-5.795.416,89</b>
	<b>4.627.386,61</b>
Resultados Ejercicio 30.06.16	118.710,42
<b>TOTAL</b>	<b>4.746.097,03</b>

## Capital social.-

Según escritura de fusión de sociedades realizada de fecha 23.07.15 (Nota 1), y conforme a las operaciones de canje establecidas para la fusión, se aumentó el Capital Social de la Sociedad por importe de 4.228.035,00 €, emitiendo 70.350 participaciones nuevas e iguales, con un valor nominal de 60,10 euros cada una y con una prima de emisión de 5.771.965,00 €.

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

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

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

No obstante, en el ejercicio 2016, y conforme a la legislación vigente se deshace la actualización realizada contablemente de las dos naves de Madrid, generando una reserva negativa de 6.361.645,41, por lo que a la fecha del balance adjunto, los Fondos Propios de la entidad, son inferiores a la mitad del capital escriturado., y según el art. 363 de la Ley de Sociedades de Capital, esta circunstancia es motivo de disolución de la sociedad a no ser que ésta aumente o reduzca el capital social en la medida suficiente.

En Junta Extraordinaria de Socios celebrada el 12 de Septiembre de 2016, se aprueba por unanimidad reducir el capital social en la cifra de 5.418.281,25 Euros, mediante disminución del valor nominal de las acciones en la cantidad de 31.25 Euros, quedando establecido en 28.85 Euros por acción, con lo que el capital social quedará establecido en 5.002.157,25 Euros.

*Bancaria*

*[Handwritten signatures]*

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

Al 31 de Diciembre de 2015, todas las Reservas de la Sociedad son procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.

**8.- ACREEDORES A LARGO Y CORTO PLAZO**

La composición de estos epígrafes del balance de situación al 30.06.16, es como sigue:

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto plazo
Deudas con Entidades de Crédito	2.000.000,00	
Fianzas Recibidas a Largo Plazo	112.000,00	
Cta. Corrientes Socios y Admores.		3.736,27
Acreedores Prestación Servicios		177.644,57
Remuneraciones Pdtes. de Pago		7.409,11
Administraciones Públicas	301.644,91	22.702,93
Provisiones	315.556,33	
<b>TOTAL</b>	<b>2.729.201,24</b>	<b>211.492,88</b>

Las Deudas con entidades de Crédito recogen el saldo pendiente al 30.06.2016 por préstamo hipotecario contratado con La Caixa el 11 de abril de 2016 y con vencimiento el 1 de mayo de 2028.

Las Fianzas a Largo Plazo, se derivan de los contratos de arrendamiento de los inmuebles con los clientes:

Docke Logistics	11.000,00 €
Movaco, S.A.	84.000,00 €
Autocrystal	17.000,00 €
<b>Total</b>	<b>112.000,00 €</b>

El epígrafe de Administraciones Públicas a Largo Plazo, corresponde a diferencias Temporarias por los conceptos:

Impuesto Beneficio Diferido	53.207,44 €
Leasing Nave	195.255,72 €
Impto. Difer. Amortizaciones	53.181,75 €
<b>Total</b>	<b>301.644,91 €</b>

Los pagos efectuados a proveedores, cumplen íntegramente los plazos establecidos en la Ley 15/2010 de 5 de Julio.

*Handwritten signature and scribbles on the left side of the page.*

*Handwritten signature.*

*Handwritten signature.*



9.-SITUACIÓN FISCAL

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

Existe una Reclamación Económico Administrativa en el TEAR de Madrid pendiente de resolución presentada en Abril de 2014, como consecuencia de un Acta de inspección parcial del Impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2008 y 2009, con una cuota de 196.530,87 €, paralizado su pago con garantía bancaria. Igualmente, la reclamación se extiende al expediente sancionador por importe de 119.025,46 €, cuyo pago también está paralizado. Estos importes están debidamente provisionados por 315.556,33 Euros, y recogidos en la cuenta "Provisión para Responsabilidades".

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

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

- 1) La Sociedad en España tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- 2) No obstante, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %, salvo determinadas excepciones recogidas en el artículo 9.2 y 9.3 de la Ley 16/2012.

Relaciones con Administraciones Públicas:

Los saldos de las cuentas que se mantienen con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2016 son los siguientes:

*Manuella*

*[Handwritten signatures]*



# TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

	Corrientes	No corrientes
Activo por impuesto sobre beneficios diferidos		
Haciendas Pública Deudora Impto. Sociedades	80.116,80.-€	
	1.757,07.-€	
<b>ACTIVOS</b>	<b>81.873,87.-€</b>	
	Corrientes	No corrientes
Pasivos por impuestos corriente:		
Impuesto sobre Sociedades		
Otras deudas con las Administraciones Públicas:		
IRPF	(22.004,87).-€	
IVA		
Otros conceptos		
	(22.004,87).-€	
Pasivos por impuestos sobre beneficios diferidos		
Organismos de la Seguridad Social	(698,06).-€	(301.644,91).-€
	(698,06).-€	(301.644,91).-€
<b>PASIVOS</b>	<b>(22.702,93).-€</b>	<b>(301.644,91).-€</b>

## 10.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

La administración de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al 30.06.16 si los hubiera, que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, no serían, en ningún caso, significativos.

## 11.- INGRESOS Y GASTOS

### **Cifra de negocios.**

El importe neto de la cifra de negocio correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad al 30.06.16, se eleva a 377.509,05 -€.

### **Gastos de personal**

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	30.06.16	30.06.15
Sueldos y salarios	4.819,14	4.819,14
Cargas sociales	1.737,24	1.773,78
	6.556,38	6.592,92

Herández

[Signature]



Al 30.06.16 la sociedad mantiene un solo trabajador en plantilla.

**Otros gastos de explotación.**

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

	30.06.16	30.06.15
Arrendamientos y Cánones		2.478,61
Reparaciones y conservación	5.777,86	39.116,01
Servicios Profesionales Independientes	55.486,80	48.330,74
Transportes		46,81
Primas de seguros	5.383,10	4.165,01
Publicidad y Propaganda	230,00	413,00
Suministros	54.064,88	61.997,78
Otros servicios exteriores	184,86	580,97
Pérdidas Créditos Comer. Incobrables	6.582,47	
Otros Tributos		987,09
<b>TOTAL</b>	<b>127.709,97</b>	<b>158.116,02</b>

**Información sobre Medio Ambiente**

En las Cuentas Anuales no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

**12.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Durante el período de referencia las operaciones con empresas vinculadas han sido valoradas a valor razonable

**Retribuciones y otras prestaciones al Órgano de Administración.-**

No hay remuneraciones satisfechas durante el ejercicio al Consejo de Administración de la Sociedad por ningún concepto.

No existen con los Administradores de la Sociedad compromisos en materia de pensiones, seguros de vida u otros compromisos.

**Situaciones de conflicto de los administradores.-**

Los administradores se han comunicado entre sí y a la Junta General de Socios, respecto a las actividades que desempeñan en otras compañías que puedan tener análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social de la Compañía, estando autorizados por acuerdos de Junta General.

Memoria




# TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 229.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (R.D.L. 1/2010, de 7 de Julio), se informa de la participación del Capital Social que ostenta directa o indirectamente, así como de las personas vinculadas al mismo, de sociedades de objeto análogo o complementario al de la sociedad, así como la función que desempeña:

Administrador	Razón Social de la Sociedad en la que participa	Objeto Social de la Sociedad en la que participa	Porcentaje de participación	Cargos o funciones que ejerce
SANTIAGO MARCO NARRO	DESARROLLOS INMOBILIARIOS MARCO, S.L	INMOBILIARIA	80,37 %	ADMINISTRADOR
SANTIAGO MARCO NARRO	GESTIÓN DE ALQUILERES MARCO, S.L	INMOBILIARIA	80,37 %	ADMINISTRADOR
JUAN HERNÁNDEZ VILLA	ARQUIBUBA, S.L	SERVICIOS TÉCNICOS	51 %	-----

### Operaciones Vinculadas.-

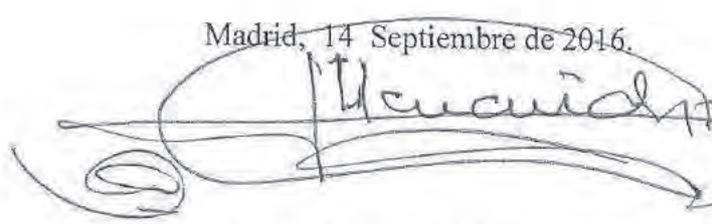
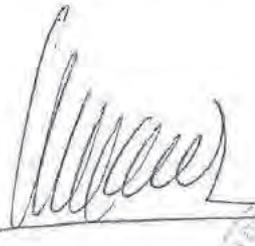
El detalle de las operaciones vinculadas por la Compañía en el presente ejercicio 2016 es el que a continuación se resume:

IDENTIFICACIÓN DE PARTE VINCULADA	NATURALEZA DE LA OPERACIÓN	SALDO 30/06/16
GESTIÓN DE ALQUILERES MARCO, S.L.	ADQUISICIÓN NAVE C/HIERRO	-158.320,00
GESTIÓN DE ALQUILERES MARCO, S.L.	CRÉDITO/PRÉSTAMO	0,00
ALBARRACÍN, S.L.	PRESTACIÓN SERVICIOS	0,00
ARQUIBUBA, S.L.	PRESTACIÓN SERVICIOS	0,00

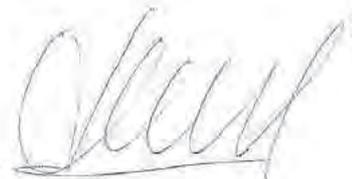
### 13.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE REVISIÓN

Tal y como se recoge en la nota 7, se ha aprobado una reducción de capital. Se prevee elevar a documento notarial la operación una vez transcurrido el plazo de publicación de anuncios en BORME y en prensa. Con posterioridad al 30.06.16, no se han producido otros acontecimientos que tengan relevancia a estos efectos.

Madrid, 14 Septiembre de 2016.

Fdo. El Órgano de Administración




## **ANEXO VI Informe de valoración de los fondos propios de la Sociedad**



Instituto  
de análisis  
inmobiliario

## **Informe de valoración económica**

### **Análisis de valor de las acciones de TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.**

<b>Solicitante:</b>	<b>TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.</b>
<b>Expediente:</b>	<b>03709/2016</b>
<b>Fecha:</b>	<b>05/10/2016</b>

## 1. ANTECEDENTES, OBJETO DE VALORACIÓN Y DESCRIPCIÓN

Se solicita la valoración de la empresa TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A., basada en el plan de explotación económica propuesta para su constitución en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) con arreglo a los requisitos exigidos en la circular 14/2016 del Mercado Alternativo Bursátil por el cual “la entidad emisora deberá aportar una valoración realizada por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados [...]”.

La valoración de un negocio es esencial para obtener un conocimiento de la potencialidad del mismo, además de utilizarse para otras múltiples finalidades. Existen muchos momentos, a lo largo de la vida de una sociedad, en que puede precisarse de una valoración; por ejemplo, en procesos de compra/venta, situaciones de herencia o sucesiones, ampliaciones de capital, entrada o salida de socios, análisis de inversiones o para la obtención de líneas de financiación.

### Legislación aplicable a las SOCIMIs

Se encuentran reguladas por la Ley de 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, ley reformada por la Ley 16/2012, de 28 de diciembre, con el objeto de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español y de proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias.

Se constituyen como vehículos específicos de inversión en inmuebles destinados a la actividad de arrendamiento que gozan de un régimen fiscal especial consistente en una tributación por Impuesto sobre Sociedades a un tipo de gravamen del 0%, siempre y cuando cumplan, entre otros, los siguientes requisitos:

- Capital social mínimo: 5 millones de Euros, debiendo estar sus acciones admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación y tener carácter nominativo.

- Activos: al menos el 80% del valor de mercado consolidado de los activos debe estar invertido en activos aptos, que se definen como: inmuebles urbanos destinados al arrendamiento o terrenos para promoción de dichos inmuebles (3 años de plazo) y participaciones en otras SOCIMI o REIT (sólo puede haber 1 clase de acciones)
- No existen restricciones específicas en relación con su endeudamiento.
- Ingresos: al menos un 80% del total de las rentas debe provenir de rendimientos en activos aptos.
- Obligación de distribución de resultados (el 100% de los beneficios procedentes de las entidades participadas por la SOCIMI, de al menos un 50% de los beneficios obtenidos por transmisión de activos aptos, debiendo reinvertirse el resto y el 80% de los beneficios con carácter general).

Tipo especial del 19% a la SOCIMI sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas con una participación igual o superior al 5%, siempre que los dividendos estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%. Este gravamen del 19% no aplicará cuando los dividendos tributen en sede del accionista al menos a un 10% o cuando la participación del accionista en la SOCIMI sea inferior al 5%.

Régimen transitorio: se establecen 2 años de plazo para cumplir los requisitos “no esenciales” del régimen (tal y como éstos han sido definidos por la Dirección General de Tributos en sus respuestas a las consultas vinculantes), durante el cual la sociedad y sus socios se beneficiarán del régimen fiscal de SOCIMI.

### **Consideraciones sobre el régimen de SOCIMI**

Hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a Tarjar Xairo, con especial consideración a las siguientes asunciones:

- Tarjar Xairo Socimi S.A (i) no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI y (ii) en caso de desinversión en el futuro, Tarjar Xairo podría evidenciar que cualquier plusvalía realizada en la venta de los activos se habría generado en ejercicios en los que fuera de aplicación el régimen de SOCIMIs, por lo que no hemos considerado la existencia de impuestos diferidos en el cálculo del Triple NAV.

- Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de SOCIMIs.

### **1.1. Identificación de la Sociedad y Objeto Social**

TARJAR XAIRO, S.L; en adelante TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A. se constituyó en 1990 mediante escritura pública y su domicilio social se encuentra Avenida Menéndez Pelayo, 67 de Madrid.

Su objeto social consiste en la adquisición, urbanización, construcción, promoción, enajenación, explotación, arrendamiento y administración de inmuebles, tanto de naturaleza urbana como rústica, destinados a vivienda o a local de negocio y ejercicio de industria. Así como la explotación de instalaciones fotovoltaicas.

La Sociedad tiene una duración indefinida.

## **2. METODOLOGIA DE VALORACIÓN**

### **2.1. Introducción y Metodología aplicada: TRIPLE NAV**

El Triple NAV es una metodología generalmente utilizada en el sector en el que opera la Compañía y, por tanto, ha sido la metodología de valoración que hemos aplicado en nuestro análisis.

El Triple NAV consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Adicionalmente, la metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera. De esta manera, en el momento de producirse la venta de un activo, éste sería en cualquier caso sustituido por nuevos activos destinados a la misma finalidad.

La consideración de los activos y pasivos por impuestos diferidos en la valoración, se basa en el hecho de que, como consecuencia de la puesta a valor de mercado de los activos, puede surgir

una plusvalía o minusvalía respecto a su valor neto contable. El afloramiento de una plusvalía, como diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado lleva inherentemente asociada el nacimiento de una obligación tributaria (o de un crédito tributario en caso de una minusvalía). Expuesto de otro modo, cabría decir que no es posible reconocer una plusvalía sin tener en cuenta su efecto impositivo en el Impuesto sobre Sociedades. Puesto que el Triple NAV como metodología se basa en el afloramiento teórico de las plusvalías latentes de los activos, atribuibles a los accionistas, dichas plusvalías deben ser ajustadas por la parte de la plusvalía que no es atribuible a los accionistas, y de la que es acreedora la Hacienda Pública.

No obstante hemos asumido un tipo impositivo aplicable sobre las plusvalías asociadas a los activos inmobiliarios del 25%.

Finalmente, el objetivo de la presente valoración es determinar de manera neutral y objetiva el valor retrospectivo de TARJAR XAIRO SOCIMI S.A. a 30 de julio de 2016. En definitiva, se trata de determinar el valor razonable del negocio siguiendo el proceso que se establece a continuación:

## **2.2. Información dispuesta para la valoración**

Para la determinación del Valor Neto Contable se ha dispuesto de las cuentas anuales de la sociedad, auditadas, del ejercicio 2015 y de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el a 30 de junio de 2016, sujetos a revisión limitada por parte del auditor ya que se han producido hechos posteriores relevantes a tener en cuenta, los cuales se ha verificado su documentación soporte.

Asimismo, para la realización de la valoración de la Sociedad se ha dispuesto de las valoraciones de sus activos inmobiliarios realizadas por Eurovaloraciones, S.A. a fecha de 30 de junio de 2016.

El Activo de la sociedad está principalmente compuesto por activos inmobiliarios contabilizados como Inversiones Inmobiliarias (6.373.351 €), y un inmovilizado material correspondiente a una instalación fotovoltaica "Tarjar I" (704.872), situada en la cubierta de dos de las naves de su propiedad. En este caso, las valoraciones de los inmuebles han incluido la valoración de las instalaciones fotovoltaicas situadas en las cubiertas de las mismas. Así las mismas han sido consideradas en su totalidad Inversiones Inmobiliarias.

Eurovaloraciones, S.A. ha valorado cada activo individualmente mediante la aplicación de un método de capitalización directa, con una tasa de capitalización individual para cada activo.

La tasa de capitalización (initial yield) aplicada por Eurovaloraciones, S.A. para cada activo se ha construido partiendo de una rentabilidad del 5,5% para activos prime en Madrid y Barcelona y mediante la adición de diferenciales dependiendo de la ubicación, la duración del contrato, el tipo de área urbana, la calidad de los activos y el alquiler revisado, teniendo en cuenta la experiencia en el mercado de Eurovaloraciones, S.A. y las recientes transacciones minoristas en el mercado de inversión.

A continuación se muestra un resumen de las valoraciones externas de los activos inmobiliarios en cada uno de los expedientes referenciados de Eurovaloraciones S.A. y que se adjuntan a la presente valoración, de fecha 30 de junio de 2016.

<b>Nº de Exp.</b>	<b>Objeto de valoración</b>	<b>Valor de tasación</b>
06491/2016	Edificación industrial en polígono Av. Fuentemar 31, Coslada (Madrid) + I.Fotovoltaica	<b>7.980.000 €</b>
02198/2017	Edificación industrial en polígono Av. Fuentemar 33, Coslada (Madrid)	<b>1.760.000 €</b>
06491/2016-02	Calle H nº 6, Polígono Industrial El Oliveral, en Riba-Roja del Turia CP 46190 (Valencia)	<b>1.576.453 €</b>
06491/2016-03	Edificio Industrial en Calle Hierro 75, Torrejón de Ardoz (Madrid)	<b>1.661.300 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>12.977.753 €</b>

### 3. CÁLCULO DEL VALOR DE LA EMPRESA

Con la aplicación de la metodología detallada y explicada en el punto anterior, se parte de la composición del activo de la sociedad, para proceder a encontrar su valor de mercado a 30 de junio de 2016.

A continuación procedemos a detallar la composición del activo de la sociedad, tal como está valorado en el Balance de la sociedad a 30 de Junio de 2016:

	Valor en libros: <b>30/06/2016</b>
<b>Inmovilizado Material</b>	704.872 €
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	6.373.351 €
<b>Inversiones Financieras a l/p</b>	101.000 €
<b>Deudores comerciales y cuentas a cobrar</b>	170.467 €
<b>Efectivo y Otros Activos Equivalentes</b>	337.102 €
<b>TOTAL ACTIVO:</b>	<b>7.686.791 €</b>

A continuación, vamos a proceder a ajustar los valores del activo a su **valor de mercado**, para obtener el valor del activo ajustado.

#### **3.1 Detalle y valoración de los Inmovilizado Material y las Inversiones Inmobiliarias**

El Activo de la sociedad esta principalmente compuesto por activos inmobiliarios, terrenos y construcciones, y una explotación de energía fotovoltaica.

El desarrollo de las valoraciones de dichos activos a 30 de junio de 2016 puede observarse a modo resumen en el presente informe, y íntegros en cada uno de los expedientes de Eurovaloraciones, S.A; siguiendo los estándares establecidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), que recogen lo establecido en las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standards Council, IVSC).

aquí referenciados y adjuntos en informes de tasación a la presente valoración, mientras que la valoración del resto de inmovilizado material se especifica en el presente informe en su apartado correspondiente.

Nº de Exp.	Objeto de valoración	Valor de tasación
06491/2016	Edificación industrial en polígono Av. Fuentemar 31, Coslada (Madrid) + I.Fotovoltaica	<b>7.980.000 €</b>
02198/2017	Edificación industrial en polígono Av. Fuentemar 33, Coslada (Madrid)	<b>1.760.000 €</b>
06491/2016-02	Calle H nº 6, Polígono Industrial El Oliveral, en Riba-Roja del Turia CP 46190 (Valencia)	<b>1.576.453 €</b>
06491/2016-03	Edificio Industrial en Calle Hierro 75, Torrejón de Ardoz (Madrid)	<b>1.661.300 €</b>

El **Valor Contable Ajustado (Valor de mercado)** de los Inmovilizado Material y las Inversiones Inmobiliarias asciende a **12.977.753 €**

*Total valor de mercado de activos inmobiliarios según las normas contables de sociedades mercantiles reguladas por el real decreto 1514/2007, de noviembre por el que se aprueba el PGC:*

A continuación se muestran las diferencias:

	Valor Contable	Valor Contable Ajustado	Diferencia
<b>Total Inmovilizado</b>	7.078.223 €	12.977.753 €	-5.899.530 €

Una vez valorados los activos fijos, el resto de activos en propiedad de la Sociedad se considera que el valor contable es el valor de mercado de las mismas, para la aplicación de la metodología Triple NAV, como se detallan a continuación:

<b>Inversiones Financieras a l/p</b>	101.000 €
<b>Deudores comerciales y cuentas a cobrar</b>	170.467 €
<b>Efectivo y Otros Activos Equivalentes</b>	337.102 €

**TOTAL VALOR RESTO ACTIVOS:**

**608.569 €**

### **Inversiones financieras a l/p:**

Los principales componentes de las inversiones financieras en el largo plazo son las fianzas y los depósitos constituidos a largo plazo que se encuentran asociados a los contratos de arrendamiento, depositadas en las cámaras de la propiedad correspondientes, estando su vencimiento asociado al de dichos contratos.

### **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:**

Los principales componentes de se trata del Impuesto del Valor Añadido Soportado, devengado por la sociedad.

Una vez analizados el resto de activos, consideramos que el valor contable del Total de Resto de Activos corresponde a su valor de mercado.

**VALOR DE MERCADO DE ACTIVOS NO INMOBILIARIOS: 608.569 €**

A modo resumen, el **Valor Contable Corregido (Valor de Mercado o valor Realizable)** del Total del Activo de TARJAR XAIRO SOCIMI S.A, asciende a **13.586.322 €**.

### **3.2 Detalle y valoración del pasivo exigible:**

El valor contable de la deuda exigible/obligaciones de pago (pasivo exigible) de la Sociedad, a 30 de junio de 2016 asciende a un importe de 2.639.049 €, distribuida en las siguientes cuentas del balance.

Deudas a largo plazo	2.000.000 €
Fianzas recibidas a largo plazo	112.000 €
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES (1)</b>	<b>2.112.000 €</b>
Provisión por Revisión IS 2008 y 2009	315.556 €
Deudas a corto plazo	3.736 €
Acreeedores comerciales	207.757 €
Pasivos Difs. Tempor. Imponibles	301.645 €
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES (2)</b>	<b>828.694 €</b>

<b>TOTAL PASIVO EXIGIBLE (Valor Contable)(1+2) =</b>	<b>2.940.694 €</b>
--	--------------------

En el caso de Tarjar Xairo, hemos considerado los pasivos por impuesto diferido, tal como indica la legislación vigente en la *Ley 16/2012 de 27 de diciembre, en su disposición final octava modifica el artículo 12 de la Ley 11/2009 que regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, indicando que los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del presente régimen, se integrarán de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.*, quedando sujetas las plusvalías en ese caso a imposición al tipo general (25% a partir de 2016), (a 30 de junio de 2016 ascenderían a 1.423.967 € tal como de detalla a continuación). Dicho valor de mercado no ha variado desde el 31 de diciembre de 2015. En la plusvalía no se ha tenido en cuenta la plusvalía del Edificio Industrial en Calle Hierro 75, Torrejón de Ardoz (Madrid), con valor contable de 1.350.000 € y valor razonable a fecha de informe de 1.661.300 €, ya que se ha adquirido bajo el régimen de Socimi explicado en el punto 1.

Plusvalía Activos Inmobiliarios = 5.695.869 €	
Tipo Impuesto de Sociedades 2016 =25%	
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>= 1.423.967 €</b>

Una vez analizados y valorados la totalidad de los pasivos de la sociedad, consideramos el valor razonable o de mercado de los mismos para la aplicación de la metodología Triple NAV tal como como se detallan a continuación:

	Valor Contable	Valor Razonable
Deudas a largo plazo	2.000.000 €	2.000.000 €
Fianzas recibidas a largo plazo	112.000 €	112.000 €
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES (1)</b>	<b>2.112.000 €</b>	<b>2.112.000 €</b>
Provisión por Revision IS 2008 y 2009	315.556 €	315.556 €
Deudas a corto plazo	3.736 €	3.736 €
Acreeedores comerciales	207.757 €	207.757 €
Pasivos Difs. Tempor. Imponibles	301.645 €	1.725.612 €
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES (2)</b>	<b>828.694 €</b>	<b>2.252.661 €</b>

<b>TOTAL PASIVO EXIGIBLE (Valor Razonable)(1+2) =</b>	<b>4.364.661 €</b>
---	--------------------

### **3.3 Ajuste por costes de estructura:**

Hemos considerado los gastos asociados a la estructura en los que Tarjar Xairo tiene que incurrir para gestionar la Cartera de Activos y que no han sido incluidos en las valoraciones RICS de los activos.

Dichos costes fueron estimados a partir de la información facilitada por la cuenta de resultados en referencia a los costes de personal y los servicios profesionales, a 30 de junio de 2016 sujetas a revisión limitada y se proyectaron durante un período de cinco años sin considerar crecimiento considerando se mantendrán estables

Al final del período se consideró un valor residual dado que, en base al principio de empresa en funcionamiento, se asumió como hipótesis que la empresa incurrirá en esos costes a perpetuidad.

La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a cada uno de los activos inmobiliarios de la cartera.

	2017	2018	2019	2020	2021
Coses de Personal Estructura	14.554	14.554	14.554	14.554	14.554
Servicios Profesionales Estructura	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
<b>Total</b>	<b>35.554</b>	<b>35.554</b>	<b>35.554</b>	<b>35.554</b>	<b>35.554</b>

**VAN 146.119 €**  
**VRA 214.748 €**

Tasa de Descuento	<b>6,76%</b>
Tasa de Crecimiento residual	<b>0,70%</b>

Fuente: BBDD Euroval

<b>TOTAL VALOR ACTUAL COSTES ESTRUCTURA =</b>	<b>360.867 €</b>
---	------------------

### **3.4 Cálculo del valor de la empresa:**

El valor de los fondos propios de la empresa a 30 de junio de 2016, según el método aplicado del Triple NAV, se determina de la siguiente manera:

Valor del Activo Total Corregido (Valor de Mercado) - Pasivo Exigible - Costes de Estructura

=

Valor Contable ajustado o Valor del Activo Neto Real.

$$13.586.322 - 4.364.661 - 360.867 = \mathbf{8.860.794 \text{ €}}$$

#### **4. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN**

La conclusión de la valoración se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de los estados financieros formulados por la Compañía a 30 de julio de 2016.

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, TARJAR XAIRO SOCIMI S.A del sector en el que opera y el contexto de la operación a llevar a cabo, consideramos que el valor de los fondos propios a 30 de julio de 2016 de la Compañía es igual a

**OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL CIENTO SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS**

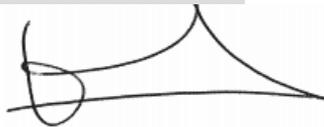
## 5. ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES

El informe se ha elaborado basándose en la información y documentación aportada por el asesor registrado, el cliente y/o solicitante. En este sentido, es importante mencionar que no se ha realizado ninguna verificación independiente, auditoría, “due diligence”, revisión o evaluación de la situación contable, fiscal, legal, laboral o medioambiental de TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A. Por lo tanto, el alcance de nuestro trabajo no constituye opinión de auditoría ni cualquier otro tipo de opinión o confirmación en lo que se refiere a los estados financieros de dichas sociedades. La información contenida en este Informe es una opinión de experto emitida a los solos efectos de la finalidad expuesta en su punto primero. Igualmente, algunos conceptos requieren la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, proyecciones e hipótesis. Por ello, la presente valoración queda condicionada a la obtención de dichos resultados. El Instituto de Análisis Inmobiliario, S.L. no se responsabiliza de los posibles fallos o errores que cometa como consecuencia de la falta, ocultación o inexactitud en el contenido de información o documentación aportada por el cliente y/o solicitante. Se advierte explícitamente que esta valoración es exclusivamente económica y no técnica y bajo la hipótesis que se consideran concedidos todos los permisos y licencias necesarias para el inicio y continuidad de la actividad.

El contenido de este informe ha de entenderse referido a toda la información recibida sobre los acontecimientos sucedidos con anterioridad a la fecha del mismo. No tenemos la obligación de actualizar nuestro informe por causa de hechos que pudieran ocurrir con posterioridad a la fecha de emisión del mismo. El alcance de nuestro trabajo no ha incluido el análisis de los flujos de efectivo ni la revisión del Plan de Viabilidad

La responsabilidad máxima del Instituto de Análisis Inmobiliario, S.L. y del Equipo actuante frente al cliente y/o solicitante derivada de los servicios de esta propuesta se limitará al importe de los honorarios percibidos por aquellos servicios que den lugar a dicha responsabilidad. Por otro lado, el cliente y/o solicitante mantendrá indemnes sin limitación alguna al Instituto de Análisis Inmobiliario, S.L. y a su Equipo de cualquier perjuicio, daño, gasto o responsabilidad que sufran, o a los que deban de hacer frente, como consecuencia de reclamaciones de terceros derivadas de la actuación del Instituto de Análisis Inmobiliario, S.L. y del Equipo en la prestación de los servicios objeto de este informe. Esta cláusula de indemnidad permanecerá vigente en todo momento, desde la realización de los trabajos y posteriormente a su finalización.

### VISADO Y FIRMA



Jordi Baiges Salsas  
Economista

Fecha emisión: **05/10/2016**

## ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

NIF: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A29430444</span>  DENOMINACIÓN SOCIAL: <u>TARJAR XAIRO SOCIMI SA</u>  _____ _____	Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1): Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09001</td><td style="text-align: center; width: 15px;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr></table> Miles: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09002</td><td style="text-align: center; width: 15px;"><input type="checkbox"/></td></tr></table> Millones: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09003</td><td style="text-align: center; width: 15px;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>							
09002	<input type="checkbox"/>							
09003	<input type="checkbox"/>							
ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)					
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>11000</b>	12.471.937,38	745.423,89					
<b>I. Inmovilizado intangible</b> .....	<b>11100</b>							
1. Desarrollo .....	11110							
2. Concesiones .....	11120							
3. Patentes, licencias, marcas y similares .....	11130							
4. Fondo de comercio .....	11140							
5. Aplicaciones informáticas .....	11150							
6. Investigación .....	11160							
7. Propiedad intelectual .....	11180							
8. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero .....	11190							
9. Otro inmovilizado intangible .....	11170							
<b>II. Inmovilizado material</b> .....	<b>11200</b>	760.731,19	12.370,11					
1. Terrenos y construcciones .....	11210							
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material .....	11220	760.731,19	12.370,11					
3. Inmovilizado en curso y anticipos .....	11230							
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b> .....	<b>11300</b>	11.438.248,61	733.053,78					
1. Terrenos .....	11310		429.072,76					
2. Construcciones .....	11320	11.438.248,61	303.981,02					
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> .....	<b>11400</b>							
1. Instrumentos de patrimonio .....	11410							
2. Créditos a empresas .....	11420							
3. Valores representativos de deuda .....	11430							
4. Derivados .....	11440							
5. Otros activos financieros .....	11450							
6. Otras inversiones .....	11460							
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b> .....	<b>11500</b>	272.957,58						
1. Instrumentos de patrimonio .....	11510							
2. Créditos a terceros .....	11520	188.957,58						
3. Valores representativos de deuda .....	11530							
4. Derivados .....	11540							
5. Otros activos financieros .....	11550	84.000,00						
6. Otras inversiones .....	11560							
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b> .....	<b>11600</b>							
<b>VII. Deudas comerciales no corrientes</b> .....	<b>11700</b>							

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.2

NIF: A29430444		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
TARJAR XAIRO SOCIMI SA				
ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)	
B) ACTIVO CORRIENTE .....	12000	365.196,81	16.721,09	
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta .....	12100			
II. Existencias .....	12200			
1. Comerciales .....	12210			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos .....	12220			
3. Productos en curso .....	12230			
a) De ciclo largo de producción .....	12231			
b) De ciclo corto de producción .....	12232			
4. Productos terminados .....	12240			
a) De ciclo largo de producción .....	12241			
b) De ciclo corto de producción .....	12242			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados .....	12250			
6. Anticipos a proveedores .....	12280			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....	12300	100.583,54		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	12310	121.896,48		
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo .....	12311			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo .....	12312	121.896,48		
2. Clientes empresas del grupo y asociadas .....	12320			
3. Deudores varios .....	12330	-29.083,48		
4. Personal .....	12340			
5. Activos por impuesto corriente .....	12350	7.770,54		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas .....	12380			
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos .....	12370			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo .....	12400			
1. Instrumentos de patrimonio .....	12410			
2. Créditos a empresas .....	12420			
3. Valores representativos de deuda .....	12430			
4. Derivados .....	12440			
5. Otros activos financieros .....	12450			
6. Otras inversiones .....	12460			

(1) Ejercicio al que van referidos los datos anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

**BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL**

**B1.3**

NIF: A29430444		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
TARJAN XAIRO SOCIMI SA				
ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)	
V. Inversiones financieras a corto plazo .....	12500			
1. Instrumentos de patrimonio .....	12510			
2. Créditos a empresas .....	12520			
3. Valores representativos de deuda .....	12530			
4. Derivados .....	12540			
5. Otros activos financieros .....	12550			
6. Otras inversiones .....	12560			
VI. Periodificaciones a corto plazo .....	12600			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....	12700	265.613,27	16.721,09	
1. Tesorería .....	12710	265.613,27	16.721,09	
2. Otros activos líquidos equivalentes .....	12720			
<b>TOTAL ACTIVO (A + B) .....</b>	<b>10000</b>	<b>12.636.134,19</b>	<b>762.144,96</b>	

NIF: A29430444		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: TARJAR XAIRO SOCIMI SA				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		11.104.767,74	626.064,68
A-1) Fondos propios	21000		11.104.767,74	626.064,68
I. Capital	21100		10.420.438,50	422.803,50
1. Capital escrutado	21110		10.420.438,50	422.803,50
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200		2.368,00	
III. Reservas	21300		637.294,57	178.948,54
1. Legal y estatutarias	21310		68.348,78	68.348,78
2. Otras reservas	21320		448.945,79	90.599,76
3. Reserva de revalorización	21330			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			
1. Remanentes	21510			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520			
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		144.660,67	24.332,64
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
I. Activos financieros disponibles para la venta	22100			
II. Operaciones de cobertura	22200			
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300			
IV. Diferencia de conversión	22400			
V. Otros	22500			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		1.394.445,57	68.716,99
I. Provisiones a largo plazo	31100		315.556,33	
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110			
2. Actuaciones medioambientales	31120			
3. Provisiones por reestructuración	31130			
4. Otras provisiones	31140		315.556,33	
II. Deudas a largo plazo	31200		777.244,33	
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			
2. Deudas con entidades de crédito	31220		250.000,08	
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.				

**BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL**

**B.2.2**

NIF: A28430444				
DENOMINACIÓN SOCIAL: TARJAR XAIRO SOCIMI SA				
		Especio destinado para las firmas de los administradores		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
3.	Acreedores por arrendamiento financiero .....	31230	408.244,25	
4.	Derivados .....	31240		
5.	Otros pasivos financieros .....	31250	119.000,00	
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo .....	31300		
IV.	Pasivos por impuesto diferido .....	31400	301.644,91	66.716,99
V.	Periodificaciones a largo plazo .....	31500		
VI.	Acreedores comerciales no corrientes .....	31600		
VII.	Deuda con características especiales a largo plazo .....	31700		
C)	PASIVO CORRIENTE .....	32000	338.920,88	67.343,31
I.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta .....	32100		
II.	Provisiones a corto plazo .....	32200		
1.	Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero .....	32210		
2.	Otras provisiones .....	32220		
III.	Deudas a corto plazo .....	32300	181.184,98	58.106,46
1.	Obligaciones y otros valores negociables .....	32310		
2.	Deudas con entidades de crédito .....	32320	107.142,84	
3.	Acreedores por arrendamiento financiero .....	32330	70.305,67	
4.	Derivados .....	32340		
5.	Otros pasivos financieros .....	32350	3.736,27	58.106,46
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo .....	32400		
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar .....	32500	157.735,90	11.236,65
1.	Proveedores .....	32510		
a)	Proveedores a largo plazo .....	32511		
b)	Proveedores a corto plazo .....	32512		
2.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas .....	32520		
3.	Acreedores varios .....	32530	120.185,97	3.480,00
4.	Personal (remuneraciones pendientes de pago) .....	32540	7.409,11	
5.	Pasivos por impuesto corriente .....	32550		4.257,83
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas .....	32560	30.160,82	3.499,02
7.	Anticipos de clientes .....	32570		
VI.	Periodificaciones a corto plazo .....	32600		
VII.	Deuda con características especiales a corto plazo .....	32700		
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C) .....		36000	12.838.134,19	782.144,98

## ESTADOS FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD A 30 DE JULIO DE 2016

### Balance de Situación

Empresa	01801 - TARJAR XAIRO SOCIMI SA	Página	1
Observaciones		Fecha listado	10/10/2016
		Periodo	De Enero a Junio
<b>ACTIVO</b>		<b>2016</b>	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.179.222,52</b>	
I. Inmovilizado intangible			
206	APLICACIONES INFORMÁTICAS	969.575,48	
280	AMORT. ACUM. INMOV. INTANGIBLE	-969.575,48	
II. Inmovilizado material			
213	MAQUINARIA	24.046,42	
215	OTRAS INSTALACIONES	473.300,95	
219	OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	956.170,61	
281	AMORT. ACUM. INMOV. MATERIAL	-748.646,15	
III. Inversiones inmobiliarias			
220	INVER. TERRENOS Y BIENES NATU.	3.367.338,30	
221	INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	4.274.220,22	
282	AMOR. ACUM. INV. INMOBILIARIAS	-1.268.207,83	
V. Inversiones financieras a largo plazo			
265	DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A LARGO	101.000,00	
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>507.568,63</b>	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.			
1. Clientes ventas y prestación de servicios			
b) Cites.ventas y prestación servicios CP			
430	CLIENTES	73.749,98	
3. Otros deudores			
440	DEUDORES	14.843,00	
470	HP, DEUDORA DIVERSOS CONCEPTOS	80.116,80	
473	HP, RETENCIONES Y PAGOS CUENTA	1.757,07	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.			
570	CAJA, EUROS	706,40	
572	BCOS E INS.CRED. C/C VIS.,EURO	336.395,38	
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7.686.791,15</b>	

### Balance de Situación

<b>Empresa</b>	01801 - TARJAR XAIRO SOCIMI SA	<b>Página</b>	2
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha listado</b>	10/10/2016
		<b>Periodo</b>	De Enero a Junio

PASIVO		2016
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.746.097,03</b>
A-1) Fondos propios		4.746.097,03
I. Capital		10.420.438,50
1. Capital escriturado		10.420.438,50
100	CAPITAL SOCIAL	10.420.438,50
II. Prima de emisión		2.365,00
110	PRIMA DE EMISIÓN O ASUNCIÓN	2.365,00
III. Reservas		-5.795.416,89
2. Otras Reservas		-5.795.416,89
112	RESERVA LEGAL	102.815,75
113	RESERVAS VOLUNTARIAS	463.412,77
115	RESERVA DE FUSION	-6.361.645,41
V. Resultados de ejercicios anteriores		
VII. Resultado del ejercicio		118.710,42
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.729.201,24</b>
I. Provisiones a largo plazo		315.556,33
142	PROVISIÓN PARA OTRAS RESPONSA	315.556,33
II. Deudas a largo plazo		2.112.000,00
1. Deudas con entidades de crédito		2.000.000,00
170	DEUDAS LP CON ENTID. CRÉDITO	2.000.000,00
2. Acreedores por arrendamiento financiero		
3. Otras deudas a largo plazo		112.000,00
180	FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZ	112.000,00
IV. Pasivos por impuesto diferido		301.644,91
479	PASIVOS DIFS. TEMPOR. IMPONIB.	301.644,91
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>211.492,88</b>
III. Deudas a corto plazo		3.736,27
3. Otras deudas a corto plazo		3.736,27
551	CTA CORRIENTE SOC. Y ADMINIST.	3.736,27

### Balance de Situación

<b>Empresa</b>	01801 - TARJAR XAIRO SOCIMI SA	<b>Página</b>	3
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha listado</b>	10/10/2016
		<b>Periodo</b>	De Enero a Junio

PASIVO		2016
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		207.756,61
2. Otros acreedores		207.756,61
410	ACREEDORES POR PRESTACIONES DE	177.644,57
465	REMUNERACIONES PENDIENTES DE P	7.409,11
475	HP, ACREED. CONCEPTOS FISCALES	22.004,87
476	ORGANI.DE LA SS.SS.,ACREEDORES	698,08
<b>T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>7.686.791,15</b>

## Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Observaciones	Empresa	Página	Fecha listado	Período
	01801 - TARJAR XAIRO SOCIMI SA	1	10/10/2016	De Enero a Junio
<b>2016</b>				
1. Importe neto de la cifra de negocios				377.509,05
705	PRESTACIONES DE SERVICIOS			377.509,05
6. Gastos de personal				-6.556,38
640	SUELDOS Y SALARIOS			-4.819,14
642	SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA			-1.737,24
7. Otros gastos de explotación				-127.709,97
622	REPARACIONES Y CONSERVACIÓN			-5.777,86
623	SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.			-55.486,80
625	PRIMAS DE SEGUROS			-5.383,10
627	PUBLICID., PROPAGANDA Y RR.PP.			-230,00
628	SUMINISTROS			-54.064,88
629	OTROS SERVICIOS			-184,86
650	PERD. CRÉD. COMER. INCOBRABLES			-6.582,47
8. Amortización de inmovilizado				-109.111,87
681	AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO			-56.301,50
682	AMORTIZ. DE INV. INMOBILIARIAS			-52.810,37
13. Otros resultados				3.079,23
778	INGRESOS EXCEPCIONALES			3.079,23
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>				<b>137.210,06</b>
14. Ingresos financieros				2.479,71
b) Otros ingresos financieros				2.479,71
769	OTROS INGRESOS FINANCIEROS			2.479,71
15. Gastos financieros				-20.979,35
669	OTROS GASTOS FINANCIEROS			-20.979,35
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>				<b>-18.499,64</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>				<b>118.710,42</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>				<b>118.710,42</b>

## Documentación Soporte Hechos relevantes de Financiación en 2016

auténtica del poder que me ha sido exhibido,  
debidamente inscrito en el Registro Mercantil, que  
a mi juicio y bajo mi responsabilidad son  
suficientes las facultades representativas  
acreditadas para la presente escritura de PRESTAMO  
CON GARANTÍA HIPOTECARIA y todos los pactos  
complementarios incluidos en esta escritura.-----

**b) Y la segunda parte compareciente, (en adelante la PARTE DEUDORA e HIPOTECANTE),** en nombre y representación, como Consejeros Delegados Mancomunados, de la sociedad **"TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A."**, con C.I.F., número B-29430444, con domicilio en Madrid, Avenida Menéndez Pelayo, número 67, oficina 14, 2º; constituida por tiempo indefinido, con la denominación de **"TARJAR XAIRO, S.L."**, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 1 de agosto de 1997, con el número 2.980 de protocolo.-----

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 12.442, folio 168, hoja número M-198056.---

Transformada de sociedad limitada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), mediante acuerdo de la Junta General

CUARENTA CÉNTIMOS (€ 4.211.223,40).-----

Tercero.- Que ambas partes formalizan el presente préstamo hipotecario a tenor de las siguientes-----

----- **CLÁUSULAS FINANCIERAS**-----

**PACTO PRIMERO. Capital del préstamo.**-----

La PARTE DEUDORA recibe de CaixaBank, en este acto, a su entera satisfacción, mediante abono en cuenta, en concepto de préstamo mutuo, la cantidad de **DOS MILLONES DE EUROS (€ 2.000.000)**.-----

La PARTE DEUDORA consiente en que de la suma prestada se deduzcan las cantidades precisas para cancelar los gravámenes que afecten a la finca que en esta escritura se hipoteca. -----

**PACTO SEGUNDO. Amortización.**-----

A) Vencimiento final y devolución del préstamo.

El plazo de vencimiento final del préstamo viene determinado por los pagos convenidos en este pacto. -----

La PARTE DEUDORA se obliga a la devolución del capital prestado mediante el pago de **CIENTO TREINTA Y DOS (132)** cuotas sucesivas de amortización de capital e intereses, en adelante cuotas mixtas, de periodicidad **MENSUAL**, que deberán ser satisfechas,

## **ANEXO VII Resumen del informe de valoración de los activos inmobiliarios**

### RATIFICACION VALORACIÓN

Por la presente, Justo Asensio Fernandez Castanys, Arquitecto, MRICS, actuando en calidad de valorador externo, a petición de:

TARJAR XAIRO SOCIMI S.A.  
A 29430444  
AVDA. MENENDEZ PELAYO 67 2ª-OF 14  
28009 MADRID

y de acuerdo a las condiciones de contratación adjuntas, RATIFICO a fecha de 30 de junio de 2016, el valor por mí emitido de los siguientes informes:

Ref.	Activo	Fecha	Valoración
6491/2016	Edificio industrial ubicado en la avenida de Fuentemar nº 31, en Coslada CP 28820 (Madrid)	29/03/2016	<b>7.980.000 Euros</b>
6491/201603	Edificio Industrial ubicado en la Calle Hierro nº 75, en Torrejón de Ardoz CP 28850 (Madrid)	18/04/2016	<b>1.661.300 Euros</b>

Lo que hago constar a los efectos oportunos en Madrid a 28 de octubre de 2016.

Justo Asensio Fernandez Castanys  
MRICS, CHARTERED SURVEYOR - ARQUITECTO



### RATIFICACION VALORACIÓN

Por la presente, Gloria P. Bugada Albamonte, Arquitecto Técnico, MRICS, actuando en calidad de valorador externo, a petición de:

TARJAR XAIRO SOCIMI S.A.  
A 29430444  
AVDA. MENENDEZ PELAYO 67 2º-OF 14  
28009 MADRID

y de acuerdo a las condiciones de contratación adjuntas, RATIFICO a fecha de 30 de junio de 2016, el valor por mí emitido a fecha de 1 de abril de 2016 para el inmueble sito en:

Pol. Ind. El Oliveral. C/H s/n  
46190 Riba-Roja del Túria (Valencia)  
(Ref. interna informe 06491 2016 02)

Valoración a fecha 30 de junio de 2016: **1.576.453 Euros**. "UN MILLON QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS".

Lo que hago constar a los efectos oportunos en Valencia a 28 de octubre de 2016.

Gloria P. Bugada Albamonte  
MRICS, CHARTERED SURVEYOR - ARQUITECTO TECNICO





**VALORACIÓN DE EDIFICIO INDUSTRIAL  
AVDA. FUENTEMAR N°33  
COSLADA 28820 (MADRID)**

Expediente: 02198/2017

Cliente: TARJAR XAIRO SOCIMI S.A.

N.I.F.: A 29430444

Fecha: 30/06/2016

#### 1.4. Bases de Valoración

Esta valoración se ha realizado de acuerdo a las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) contenidas en el llamado "Red Book" edición de Enero de 2014. Las valoraciones de mercado realizadas de acuerdo a las normas de RICS están reconocidas internacionalmente por The European Group of Valuers (TEGOVA) y The International Valuation Standards Committee (RVSC).

La base de valoración empleada es el Valor Razonable siendo su definición la adoptada por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en la NIIF 13:

*"El precio que se recibiría al vender un activo, o que se pagaría por transferir una obligación, en una transacción ordenada entre dos partes del mercado en la fecha de la medición".*

#### 1.5 Enfoque o Método de Valoración

El enfoque o método utilizado es el de capitalización de rentas con las siguientes especificaciones:

- Se utilizan las rentas de contrato y las rentas de mercado.
- El horizonte temporal aproximado es de 10 años desde la fecha de la valoración
- Se suponen plazos de duración de contrato de 3 años con 6 meses de comercialización entre períodos de alquiler.
- El valor de reversión será el del inmueble al final del horizonte temporal.
- La tasa de actualización se fijará teniendo en cuenta las características del inmueble, inversión, liquidez y operaciones similares a la propuesta.
- Se dotarán unas cantidades a deducir de los ingresos totales en concepto de mantenimiento, gastos generales y resto de costes para obtener el resultado neto.
  - Según contrato, serán por cuenta del arrendatario la conservación reparación y mantenimiento debido al normal uso de las instalaciones existentes, así como las obras de reparación y/o reposición cuyo deterioro sea ocasionado por el arrendatario o por las personas que dependan de él.
  - Así mismo serán por cuenta del arrendatario todos los gastos de luz, fuerza, agua, IBI (al 50%), paso de carruajes, basuras y demás arbitrios e impuestos que sean inherentes a la explotación del inmueble.
  - Será por cuenta de la arrendadora la suscripción y pago de prima de una póliza de seguro, (incendios, tormentas, daños por agua y RC)
  - El arrendatario autoriza a la instalación de placas fotovoltaicas o solares en la cubierta del edificio siendo de cuenta del arrendador los gastos de instalación y mantenimiento e ingresos de dicha instalación, por lo que se han contemplado dichos ingresos netos.

### 1.6. Documentación Proporcionada

Para la realización de la presente valoración se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Planos del edificio en las distintas plantas
- Referencia catastral del edificio
- Nota Simple del activo
- Contrato de arrendamiento de fecha 23 de enero de 2012, (no vigente) donde se especifican las condiciones habituales de contratación para este edificio.

## SECCION 2 – LOS ACTIVOS

### 2.1. Coslada y sus polígonos industriales

Coslada es un municipio de España perteneciente a la Comunidad de Madrid. Ubicado en el Corredor del Henares, con una extensión de 11,7 km<sup>2</sup> y unos 90.000 habitantes. Limita al este con San Fernando de Henares y con Madrid, y limita también con Madrid al norte, al sur y al oeste. Salvo su límite con San Fernando, se encuentra rodeado por el término municipal de Madrid.

Coslada se sitúa en el Valle del Henares en su nexo con la Cuenca del Jarama. Conformando una sucesión urbana con San Fernando de Henares, en un cruce de caminos a la salida noreste de Madrid, entre las autopistas A-2, M-40 y M-45. Localizado a escasa distancia del aeropuerto internacional de Madrid-Barajas, con accesos por ferrocarril y recientemente, por la línea 7 del Metro de Madrid. Sus límites han ido variando históricamente y lindaba con poblaciones algunas de ellas hoy desaparecidas y otras absorbidas por el municipio de Madrid (Ambroz, Vicálvaro o Canillejas entre otras). Hoy limita con los municipios de Madrid y San Fernando de Henares.

Su proximidad a Madrid hace que se encuadre en el área de influencia de la capital. No obstante, Coslada siempre se ha configurado como una ciudad independiente. Toda la franja norte de su término municipal está ocupada por zonas industriales especializadas en la logística y actividades complementarias al transporte.

Está situada cerca de la vega del río Jarama, en cuyo margen derecho se asienta, y sirve de límite al término municipal en su parte norte. De Norte a Sur por el Este, la recorría el Teatinos, arroyo que nace por encima de Ambroz y fluye al Jarama. Una pequeña fracción de su territorio (13 ha) está incluida en el Parque Regional del Sureste.

En Coslada está ubicado el Puerto Seco de la Comunidad de Madrid, lo que la convierte en un punto estratégico. La mayoría de las empresas de transporte de mercancías importantes que operan en España tienen sucursal en Coslada. El otro gran activo económico de Coslada es su proximidad con el Aeropuerto de Madrid-Barajas.

El punto más alto del municipio se encuentra en el parque del Cerro y es el vértice geodésico: "Canteras de San Fernando" con una altura de la base del pilar de 656,9 metros. El punto más bajo se encuentra cerca del hospital Asepoyo en la orilla del río Jarama: 556,9 metros. De este modo la diferencia entre los dos puntos extremos es de exactamente 100 metros.

La población actual es de 91.218 habitantes (INE 2010). Se trata de un municipio cosmopolita donde se convive con un 18% de extranjeros, de los cuales, predominan los rumanos.

## 2.2. Ubicación del activo

El activo está situado en el polígono industrial calificado como ZUI-1, en la Avda. Fuentemar nº 33, al sur de la M-21 y lindando con el casco de Coslada y San Fernando de Henares.

Se encuentra rodeado de importantes vías de comunicación, M21 y A2 al norte, la M50 y la M45 al este y sur, la E5 cerrando el este.

Así mismo, la zona está bien conectada con la estación de ffcc de Coslada y muy próximo a los aeropuertos de Barajas y Torrejón de Ardoz de importancia nacional.

## 2.3. Descripción

Del contrato de arrendamiento (no vigente pero sí válido a efectos de clausulado y superficies), se transcribe:

Ocupa una superficie de 2.190 m2 construidos de nave y 645 m2 construidos de playa de carga y descarga cubierta en planta baja y 850 m2 en semisótano.

Cuenta con instalación de agua, alcantarillado, alumbrado con aparatos de iluminación y fuerza, red contra incendios y estructura. Los gastos correspondientes para la conexión de dichos servicios, en caso que debieran implantarse, serán a cargo de la Propiedad.

Así mismo, la cubierta de la nave dispone de una instalación de placas fotovoltaicas o solares.

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS. Ver fotografías.

Tipología:

- Nave industrial para almacén

Descripción del edificio:

- Planta baja, Playa de carga-descarga, y semisótano

Materiales:

- Fachada: Metálica con panel tipo sándwich. Cubierta: Metálica con panel tipo sándwich, Estructura: Metálica y cimentación tradicional de hormigón.
- Acabados interiores: Pavimento de hormigón pulido, y pintura en paredes y cubierta, y baños alicatados.

Instalaciones, Equipamiento y servicios:

- Contra incendios, Instalación eléctrica según normativa, montacargas, alarma de robo, ignifugación.
- Paneles solares en cubierta para venta de EE al exterior.

## SECCION 5 – VALORACION

### 5.1. Metodología de la valoración

METODOLOGÍA DE LA VALORACION
<p>El Valor de Mercado Razonable se calculará basándose en la superficie edificada adoptada a efectos de tasación, y teniendo en cuenta las siguientes reglas:</p> <p>1º. Se calculará el Valor de Mercado por el Método de Actualización de Rentas</p> <p>2º. Se tomará un horizonte temporal aproximado de 10 años, por ser una práctica habitual de mercado para este tipo de inversiones</p> <p>3º. Se adaptará la renta neta de cada período</p> <p>4º. La tasa de actualización será la red obtenida a partir de la nominal de mercado y el IPC</p> <p>5º. El valor residual al final del horizonte temporal, será la suma del suelo (obtenido por comparación incrementada o disminuida en su correspondiente previsión), más el valor de la construcción (depreciado al final del horizonte temporal), actualizado todo ello a la tasa de red correspondiente.</p> <p><i>Nota: Se aplicará el método de comparación y de actualización de rentas cuando exista un mercado homogéneo de activos comparables con suficientes datos que nos permitan calcular los valores indicados. Situación que en este caso se cumple.</i></p>

### 5.2. Superficies de Aplicación

SUPERFICIES CONSIDERADAS POR USOS					
La Superficie adoptada es la ESTIMADA SEGÚN NOS INDICA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE					
PLANTA EN EL INMUEBLE	USOS Y SUPERFICIE DE PARCELA m2	SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE TOTAL m2	% USO	SUPERFICIE ALQUILABLE	SUPERFICIE COMPUTABLE SEGÚN ORDENANZAS
PLANTA SEMI SÓTANO:	Almacén	850,00	100,00%	850,00	
PLANTA BAJA:	Nave	2.190,00	100,00%	2.190,00	
PLANTA BAJA:	Playa Carga descarga	545,00			
			Bajo Rasante	850,00	
			Sobre Rasante	2.190,00	
<b>TOTAL EDIFICIO</b>		<b>3.685,00</b>		<b>3.040,00</b>	<b>3.040,00</b>

### 5.3. Parámetros para el Cálculo de valores

Datos y cálculos de los valores técnicos					
METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS					
EDIFICIO	RENTA NETA €/M2 MES	AÑO	RENTA BRUTA €/AÑO	OCUPACIÓN ESTIMADA	RENTA AÑO
DEBIDO AL EDIFICIO	4,03	2016	146.674,07	100,00%	146.674,07
DEBIDO A LOS PANELES FOTOVOLTAICOS	Ingresos Netos Totales	37.619	Aplicado a este Inmueble	32,52%	12.234,31
<b>TOTAL RENTA NETA/AÑO</b>					<b>158.908,38</b>
<i>Tasa Nominal de actualización estimada:</i>	<b>7,250%</b>	Se adopta en base a las características del inmueble, inversión, liquidez y operaciones similares a la propuesta			
<i>IPC considerado</i>	<b>1,740%</b>	Promedio de los 10 últimos años			
<i>Tasa Real de Actualización Estimada</i>	<b>5,711%</b>	Considerando la tasa nominal y el IPC			
<i>Incremento de rentas y costes:</i>	<b>0,00%</b>	No se ha considerado incremento sobre el IPC habida cuenta del contrato antiguo			
<i>Costes de Mantenimiento</i>	<b>0,293%</b>	S/Valor de Seguro: Prima Seguro de Incendios, tormentas, explosiones, agua y RC			
<i>Gastos Generales y resto de costes</i>	<b>0,50%</b>	Porcentaje sobre ingresos totales			
<i>Año de inicio del horizonte temporal</i>	<b>2016</b>				
<i>Nº de mes de fecha de la tasación</i>	<b>6</b>				

**OBSERVACIONES**

Los periodos de alquiler son de 5 años (5 primeros rentas contrato y 5 restantes rentas mercado).  
 La ocupación será del 100% en cada periodo de arrendamiento debido a que se alquila todo el edificio.  
 Los costes de mantenimiento para el arrendador implican sólo la Póliza de Seguro de Incendios, según los contratos utilizados anteriormente por la propiedad sobre estos activos  
 El valor de la póliza de seguro se calcula como porcentaje sobre el valor de la edificación a efectos de seguro  
 Los gastos generales y resto de costes se ha obtenido como porcentaje de los ingresos anuales  
 El valor de reversión se ha obtenido actualizando la suma del valor del terreno al final del horizonte temporal y el valor de la construcción depreciada en dicho periodo.  
 La renta es la de mercado y se mantendrá constante durante todo el horizonte temporal dada la situación del mercado  
 Los ingresos netos de la instalación de paneles fotovoltaicos se han obtenido de la valoración efectuada con fecha de emisión, el 2/12/2015 por el analista Jordi Baiges Salsas, con titulación de economista como valorador externo e independiente de Eurovaloraciones, con expediente RM 21992/2015-04, a petición de TARJAR XATRO S.L., computando para este edificio en función de su superficie de planta.

**5.4. Valor de Reversión**

VALOR POR COMPARACIÓN Y VALOR DE REVERSIÓN					
	S/Rasante	Playa	B/Rasante		
Valor Unitario de mercado por comparación	781,01	36,72	159,13	Valor de Construcción a Nuevo	868.870,41
Superficie Edificada	2.190,00	645,00	850,00	Depreciación por tiempo final H. Temporal	-11,89%
	1.710.417,12	23.686,03	135.261,38	Apreciación por mantenimiento	0,00%
				Depreciación Adoptada	-71,43%
<b>VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN</b>	<b>1.869.364,48 €</b>			Valor de Depreciación	-620.621,72
	S/Rasante	Playa	B/Rasante	Valor Construcción al final H. Temporal	248.248,69
Coste de Construcción de Contrata	252,91	37,94	164,39	Valor del Suelo Adoptado	1.193.571,50
Gastos necesarios 21% s/CC	53,11	7,97	34,52	Valor de Reversión	
Valor de Construcción	306,02	45,90	198,91	Valor del Suelo Actualizado	647.952,16
Superficie Edificada	2.190,00	645,00	850,00	Valor Construcción Actualizado	134.766,35
Valor Construcción Sobre y Bajo Rasante	670.186,21	29.607,54	169.076,66	<b>VALOR DE REVERSIÓN ACTUALIZADO</b>	<b>782.718,51</b>

**5.5. Valoración**

METODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS								
CASH FLOW								
Periodo	Años desde Valoración	PANELES FOTOVOLT.	ALQUILER NAVE	TOTAL INGRESOS	COSTES DE MANTENIMIENTO	GASTOS GENERALES Y RESTO DE COSTES	RESULTADO	VALOR DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS
1	1,00	12.234,31	102.000,00	114.234,31	777,10	571,17	112.886,04	106.787,78
2	2,00	12.234,31	108.000,00	120.234,31	777,10	601,17	118.856,04	106.361,36
3	3,00	12.234,31	114.000,00	126.234,31	777,10	631,17	124.826,04	105.669,38
4	4,00	12.234,31	120.000,00	132.234,31	777,10	661,17	130.796,04	104.741,76
5	5,00	12.234,31	120.000,00	132.234,31	777,10	661,17	130.796,04	99.083,47
6	6,00	12.234,31	73.337,04	85.571,34	777,10	427,86	84.366,39	60.458,50
7	7,00	12.234,31	146.674,07	158.908,38	777,10	794,54	157.336,74	106.659,46
8	8,00	12.234,31	146.674,07	158.908,38	777,10	794,54	157.336,74	100.897,57
9	9,00	12.234,31	146.674,07	158.908,38	777,10	794,54	157.336,74	95.446,94
10	10,00	12.234,31	146.674,07	158.908,38	777,10	794,54	157.336,74	90.290,77
11	11,00	<b>VALOR DE REVERSIÓN</b>						782.718,51
		<b>SUMA</b>		<b>1.346.376,40</b>	<b>7.770,95</b>	<b>6.731,88</b>	<b>1.331.873,57</b>	<b>1.759.115,51</b>

VALOR RAZONABLE	
POR EL METODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS ESTIMADAS	1.759.115,51
<b>VALOR ADOPTADO DEL INMUEBLE (redondeando) en euros</b>	<b>1.760.000,00</b>
<b>VALOR ADOPTADO DEL INMUEBLE</b>	<b>UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA MIL EUROS</b>
Rentabilidad de Salida del Inmueble Con placas Solares	9,03%
Rentabilidad de Salida de mercado de los Inmuebles en la zona al final del año 2015	7,00%
Rentabilidad de Salida del Inmueble Sin placas Solares	8,34%

La comprobación física del inmueble se ha realizado en base a una inspección ocular del mismo, no recogiendo el informe de valoración los defectos por vicios ocultos que pudieran existir.  
 Este informe ha sido efectuado exclusivamente para la finalidad e hipótesis concretas reflejadas en el mismo siendo válido sólo para esta finalidad e hipótesis. Cualquier variación en las mismas altera el valor de tasación indicado.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD							
Dada la situación actual de mercado, se han tenido en cuenta varios escenarios definidos por un $\pm 0,5\%$ en la tasa de actualización, con las							
Escenario 1	Tasa de Actualización	5,711%	+	0,500%	= 6,211%	Valor del inmueble E1	1.695.201,00
Escenario 2	Tasa de Actualización	5,711%	+	0,000%	= 5,711%	Valor del inmueble E2	1.760.000,00
Escenario 3	Tasa de Actualización	5,711%	-	0,500%	= 5,211%	Valor del inmueble E3	1.826.000,00
<b>VALOR ADOPTADO COMO DEFINITIVO</b>							<b>1.760.000,00</b>

### 5.6. Conclusión de Valor

El valor adoptado del inmueble es de **1.760.000,00 €**

**UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA MIL EUROS**

### 5.7. Comentarios a la valoración

#### Fecha de la valoración:

La valoración se realiza considerando la información y el estado de los inmuebles y del mercado a fecha 30 de junio de 2016, siendo esta la fecha de valoración a todos los efectos.

#### Solicitante y destinatario:

El solicitante y destinatario es: TARJAR XAIRO S.L.

#### Finalidad de la valoración:

Esta valoración tiene como finalidad exclusiva determinar el Valor Razonable del activo inmobiliario, destinado a aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación de capital establecidas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

#### Uso del presente informe:

Este informe se emite para uso exclusivo de la finalidad expresada anteriormente.

El presente informe de valoración debe ser entendido en su conjunto. La lectura e interpretación parcial del mismo puede desvirtuar el contenido y conclusiones de la valoración y conducir a una interpretación errónea.

#### Criterio de la valoración:

El inmueble se ha valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no formando parte de una cartera de inmuebles.



# Euroval



**VALORACIÓN DE EDIFICIO INDUSTRIAL  
AVDA. FUENTEMAR Nº31  
COSLADA 28820 (MADRID)**

Expediente: 06491/2016

Cliente: TARJAR XAIRO S.L.

N.I.F.: B 29430444

Fecha: 29/03/2016

- *Además, subraya que los riesgos para la economía han "empeorado apreciablemente en los últimos meses". Y entre esos riesgos, el organismo destaca la incertidumbre política, como previamente había hecho la Comisión Europea.*
  - *La falta de Gobierno puede frenar el consumo y la inversión, según el organismo, que empeora sus previsiones sobre la economía española por primera vez en tres años.*
  - *"Las dudas acerca del curso futuro de las políticas económicas podrían incidir negativamente en las decisiones de gasto de los agentes privados, especialmente si la actual situación de incertidumbre política se prolongase en el tiempo", ha señalado este viernes el organismo con motivo del informe trimestral de proyecciones incluido en su Boletín Económico.*
  - *El Banco de España reconoce que, "en la medida en que esta incertidumbre abarca ámbitos diferentes", como la política presupuestaria o la agenda de reformas, estimar su impacto macroeconómico resulta extraordinariamente complejo.*
  - *Pero, el director general de Economía y Estadística, Pablo Hernández de Cos, incidió en la posibilidad de que una incertidumbre política prolongada en el tiempo pueda reflejarse negativamente en el consumo y las inversiones.*
  - *"Reducir la incidencia de estos riesgos requiere priorizar tanto la culminación del proceso de consolidación fiscal, que resulta esencial para mantener la confianza, como perseverar en la aplicación de las reformas estructurales", señaló Hernández de Cos.*
- Se han tenido en cuenta las alteraciones y/o mejoras al amparo de las cláusulas del contrato de arrendamiento, realizadas por la arrendataria en la depreciación del inmueble y su valor de reversión.

#### 1.4. Bases de Valoración

Esta valoración se ha realizado de acuerdo a las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) contenidas en el llamado "Red Book" edición de Enero de 2014. Las valoraciones de mercado realizadas de acuerdo a las normas de RICS están reconocidas internacionalmente por The European Group of Valuers (TEGOVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

La base de valoración empleada es el Valor Razonable siendo su definición la adoptada por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en la NIIF 13:

*"El precio que se recibiría al vender un activo, o que se pagaría por transferir una obligación, en una transacción ordenada entre dos partes del mercado en la fecha de la medición".*

### 1.5 Enfoque o Método de Valoración

El enfoque o método utilizado es el de capitalización de rentas con las siguientes especificaciones:

- Al estar el inmueble arrendado se utilizan las rentas de contrato.
- El horizonte temporal tiene como tope 10 años, a no ser que la duración del contrato sea superior, en cuyo caso se tomará este último.
  - En este caso, el contrato original es de fecha 11/3/2009, con una duración de 10 años obligados para el arrendador y 5 años para el arrendatario.
  - No obstante, con fecha 17/12/2015, se ha firmado un nuevo contrato, con fecha de finalización de obligado cumplimiento para el arrendatario hasta el 1/1/2026 y vencimiento del contrato con fecha 1/5/2029.
  - Por lo que fijamos un horizonte temporal de 10 años hasta el 31/12/2025.
- El valor de reversión será el del inmueble al final del horizonte temporal.
- La tasa de actualización será la de mercado teniendo en cuenta las características del inmueble, inversión, liquidez y operaciones similares a la propuesta.
- Se dotarán unas cantidades a deducir de los ingresos totales en concepto de mantenimiento, gastos generales y resto de costes para obtener el resultado neto.
  - Según contrato, serán por cuenta del arrendatario la conservación reparación y mantenimiento debido al normal uso de las instalaciones existentes, así como las obras de reparación y/o reposición cuyo deterioro sea ocasionado por el arrendatario o por las personas que dependan de él.
  - Así mismo serán por cuenta del arrendatario todos los gastos de luz, fuerza, agua, IBI, paso de carruajes, basuras y demás arbitrios e impuestos que sean inherentes a la explotación del inmueble.
  - Será por cuenta de la arrendadora la suscripción y pago de prima de una póliza de seguro, (incendios, tormentas, daños por agua y RC)
  - El arrendatario autoriza a la instalación de placas fotovoltaicas o solares en la cubierta del edificio siendo de cuenta del arrendador los gastos de instalación y mantenimiento e ingresos de dicha instalación, por lo que se han contemplado dichos ingresos netos.

### 1.6. Documentación Proporcionada

Para la realización de la presente valoración se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Planos del edificio en las distintas plantas
- Referencia catastral del edificio
- Nota Simple del activo
- Contrato de arrendamiento de fecha once de marzo de 2009 y su adenda de fecha 17 de diciembre de 2015

## SECCION 2 – LOS ACTIVOS

### 2.1. Coslada y sus polígonos industriales

Coslada es un municipio de España perteneciente a la Comunidad de Madrid. Ubicado en el Corredor del Henares, con una extensión de 11,7 km<sup>2</sup> y unos 90.000 habitantes. Limita al este con San Fernando de Henares y con Madrid, y limita también con Madrid al norte, al sur y al oeste. Salvo su límite con San Fernando, se encuentra rodeado por el término municipal de Madrid.

Coslada se sitúa en el Valle del Henares en su nexo con la Cuenca del Jarama. Conformar una sucesión urbana con San Fernando de Henares, en un cruce de caminos a la salida noreste de Madrid, entre las autopistas A-2, M-40 y M-45. Localizado a escasa distancia del aeropuerto internacional de Madrid-Barajas, con accesos por ferrocarril y recientemente, por la línea 7 del Metro de Madrid. Sus límites han ido variando históricamente y lindaba con poblaciones algunas de ellas hoy desaparecidas y otras absorbidas por el municipio de Madrid (Ambroz, Vicálvaro o Canillejas entre otras). Hoy limita con los municipios de Madrid y San Fernando de Henares.

Su proximidad a Madrid hace que se encuadre en el área de influencia de la capital. No obstante, Coslada siempre se ha configurado como una ciudad independiente. Toda la franja norte de su término municipal está ocupada por zonas industriales especializadas en la logística y actividades complementarias al transporte.

Está situada cerca de la vega del río Jarama, en cuyo margen derecho se asienta, y sirve de límite al término municipal en su parte norte. De Norte a Sur por el Este, la recorría el Teatinos, arroyo que nace por encima de Ambroz y fluye al Jarama. Una pequeña fracción de su territorio (13 ha) está incluida en el Parque Regional del Sureste.

En Coslada está ubicado el Puerto Seco de la Comunidad de Madrid, lo que la convierte en un punto estratégico. La mayoría de las empresas de transporte de mercancías importantes que operan en España tienen sucursal en Coslada. El otro gran activo económico de Coslada es su proximidad con el Aeropuerto de Madrid-Barajas.



El punto más alto del municipio se encuentra en el parque del Cerro y es el vértice geodésico: "Canteras de San Fernando" con una altura de la base del pilar de 656.9 metros. El punto más bajo se encuentra cerca del hospital Asepeyo en la orilla del río Jarama: 556.9 metros. De este modo la diferencia entre los dos puntos extremos es de exactamente 100 metros.

La población actual es de 91.218 habitantes (INE 2010). Se trata de un municipio cosmopolita donde se convive con un 18% de extranjeros, de los cuales, predominan los rumanos.

## 2.2. Ubicación del activo

El activo está situado en el polígono industrial calificado como ZUI-1, en la Avda. Fuentemar nº 31 c/v Calle de la Mancha, al sur de la M-21 y lindando con el casco de Coslada y San Fernando de Henares.

Se encuentra rodeado de importantes vías de comunicación, M21 y A2 al norte, la M50 y la M45 al este y sur, la E5 cerrando el este.

Así mismo, la zona está bien conectada con la estación de ffcv de Coslada y muy próximo a los aeropuertos de Barajas y Torrejón de Ardoz de importancia nacional.

## 2.3. Descripción

Del contrato de arrendamiento se transcribe:

El solar sobre el que se asienta la construcción, tiene una superficie en planta de 8.720,00 m<sup>2</sup> y con fachada a las calles Fuentemar nº 31 y la Mancha y dispone de todos los servicios urbanísticos es decir acometida de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

El edificio se desarrolla en cuatro plantas según el siguiente programa:

- Planta Sótano: 983,00 m<sup>2</sup>. Aparcamiento de 30 plazas y 319,00 m<sup>2</sup> para archivos
- Planta Baja: 180,50 m<sup>2</sup> para oficinas de nave y portal de acceso. 4.364,12 m<sup>2</sup> de nave almacén y tránsito.
- Planta Primera: 1.248 m<sup>2</sup> para oficinas
  - La mitad de ellas acondicionada en 2014, con alta calidad.
- Planta Segunda: 1.248 m<sup>2</sup> para oficinas
  - La mitad de ellas acondicionada en 2014, con alta calidad.

Descripción de las instalaciones del edificio.

Las plantas de oficinas constan de un núcleo común con aseos independientes masculinos y femeninos y una zona de oficio, y disponen de las siguientes instalaciones:

- Aire acondicionado, contra incendios (BIES), ascensor, escaleras de emergencia, suelo técnico, falso techo amstrong y luminarias empotradas, electricidad con grupo electrógeno de emergencia.

## SECCION 5 – VALORACION

### 5.1. Metodología de la valoración

METODOLOGÍA DE LA VALORACION	
El Valor de Mercado Razorable se calculará basándose en la superficie edificada adoptada a efectos de la acción, y teniendo en cuenta las siguientes reglas:	
1º. Se calculará el Valor de Mercado por el Método de Actualización de Rentas	
2º. Se tomará un horizonte temporal de 10 años, por ser una práctica habitual de mercado para este tipo de inversiones	
3º. Se adoptará la renta neta de cada período	
4º. La tasa de actualización será la real obtenida a partir de la nominal de mercado y el IPC	
5º. El valor residual al final del horizonte temporal, será la suma del suelo (obtenido por comparación incrementado o disminuido en su correspondiente previsión), más el valor de la construcción (depreciado al final del horizonte temporal), actualizado todo ello a la tasa real correspondiente.	
<i>Nota: Se aplicará el método de comparación y de actualización de rentas cuando exista un mercado homogéneo de activos comparables con suficientes datos que nos permitan calcular los valores indicados. Situación que en este caso se cumple.</i>	

### 5.2. Superficies de Aplicación

SUPERFICIES CONSIDERADAS POR USOS					
La Superficie adoptada es la ESTIMADA SEGÚN NOS INDICA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE					
PLANTA EN EL INMUEBLE	USOS Y SUPERFICIE DE PARCELA m2	SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE TOTAL m2	% USO	SUPERFICIE ALQUILABLE	SUPERFICIE COMPUTABLE SEGÚN ORDENANZAS
PLANTA SÓTANO:	Garaje 30 plazas	983,00	100,00%	983,00	
	Archivos	319,00	100,00%	319,00	
PLANTA BAJA:	Oficina nave y acceso	180,50	100,00%	180,50	
	Nave atracción, tránsito	4.364,12	100,00%	4.364,12	
PLANTA PRIMERA:	Oficinas	1.248,00	100,00%	1.248,00	
PLANTA SEGUNDA:	Oficinas	1.248,00	100,00%	1.248,00	
PLANTA BAJA:	Playa Carga descarga		Bajo Rasante	1.302,00	
			Sobre Rasante	7.040,62	
<b>TOTAL EDIFICIO</b>	<b>8.720,00</b>	<b>8.342,62</b>		<b>8.342,62</b>	<b>8.342,62</b>

### 5.3. Parámetros para el Cálculo de valores

METODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS					
EDIFICIO	RENTA NETA €/M2 MES	AÑO	RENTA BRUTA €/AÑO	OCUPACIÓN ESTIMADA	RENTA A AÑO
DEBIDO AL EDIFICIO	4,79	2016	480.000,00	100,00%	480.000,00
DEBIDO A LOS PANELES FOTOVOLTAICOS	Ingresos Netos Totales	37.619	Aplicado a este Inmueble	67,48%	25.384,79
<b>TOTAL RENTA NETA / AÑO</b>					<b>505.384,79</b>
<i>Tasa Nominal de actualización estimada:</i>	<b>7,550%</b>	Se adopta en base a las características del inmueble, inversión, liquidez, operaciones similares a la propuesta, etc.			
<i>IPC considerado</i>	<b>1,740%</b>	Promedio de los 10 últimos años			
<i>Tasa Real de Actualización</i>	<b>5,711%</b>				
<i>Incremento de rentas y costes:</i>	<b>0,00%</b>	No se ha considerado Incremento sobre el IPC habida cuenta del contrato			
<i>Costes de Mantenimiento</i>	<b>0,093%</b>	S/Valor de Seguro: Prima Seguro de Incendios, tormentas, explosiones, agua y RC			
<i>Gastos Generales y resto de costes</i>	<b>0,30%</b>	Porcentaje sobre ingresos totales			
<i>Año de inicio del horizonte temporal</i>	<b>2016</b>				
<i>Nº de mes de fecha de la tasación</i>	<b>3</b>				
<i>Período Inicial Considerado</i>	<b>0,75</b>				

**OBSERVACIONES**

La ocupación será del 100% durante todo el horizonte temporal, por ser un solo inmueble y según el contrato de arrendamiento. Los costes de mantenimiento para el arrendador implican la Póliza de Seguro de Incendios.

Los gastos generales son un porcentaje de los ingresos anuales y los costes de mantenimiento son debidos a la póliza anual del seguro y se ha obtenido como porcentaje del valor del seguro.

El valor de reversión se ha obtenido actualizando la suma del valor del terreno al final del horizonte temporal y el valor de la construcción depreciada en dicho período.

La renta será la de contrato y se mantendrá constante durante todo el horizonte temporal.

Los ingresos netos de la instalación de paneles fotovoltaicos se han obtenido de la valoración efectuada con fecha de emisión, el 2/12/2015 por el analista Jordi Baiges Salsas, con titulación de economista como valorador externo e independiente de Eurovaloraciones, con expediente RM 21992/2015-04, a petición de TARJAR XAIRO S.L., computando para este edificio en función de su superficie de planta.

**5.4. Valor de Reversión**

VALOR POR COMPARACIÓN Y VALOR DE REVERSIÓN				
	S/Rasante	B/Rasante	Valor de Construcción a Nuevo	5.361.641,00
Valor Unitario de mercado por comparación	1.131,64	Coste 271,28	Depreciación por tiempo final H. Temporal	-48,37%
Superficie Edificada	7.040,62	1.302,00	Apreciación por mantenimiento	12,89%
	7.967.473,27	353.211,28	Depreciación Adoptada	-25,71%
<b>VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN</b>	<b>8.320.684,55 €</b>		Valor de Depreciación	-1.378.707,69
Coste de Construcción de Contrata	561,83	365,19	Valor Construcción al final H. Temporal	3.982.933,31
Gastos necesarios 21% s/CC	117,98	76,69	Valor del Suelo Adoptado	2.824.408,00
Valor de Construcción	679,81	441,88	Valor de Reversión	
Superficie Edificada	7.040,62	1.302,00	Valor del Suelo Actualizado	1.620.785,79
Valor Construcción Sobre y Bajo Rasante	4.786.314,16	575.326,84	Valor Construcción Actualizado	2.285.605,24
			<b>VALOR DE REVERSIÓN ACTUALIZADO</b>	<b>3.906.391,04</b>

**5.5. Valoración**

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS						
CASH FLOW						
PERÍODO	AÑO	INGRESOS POR ALQUILER	COSTES DE MANTENIMIENTO	GASTOS GENERALES Y RESTO DE COSTES	RESULTADO	VALOR DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS
0,75	2016	379.038,59	4.964,48	1.895,19	372.178,92	356.994,59
1	2017	505.384,79	4.964,48	2.526,92	497.893,39	470.994,87
2	2018	505.384,79	4.964,48	2.526,92	497.893,39	445.549,53
3	2019	505.384,79	4.964,48	2.526,92	497.893,39	421.478,88
4	2020	505.384,79	4.964,48	2.526,92	497.893,39	398.708,63
5	2021	505.384,79	4.964,48	2.526,92	497.893,39	377.168,53
6	2022	505.384,79	4.964,48	2.526,92	497.893,39	356.792,13
7	2023	505.384,79	4.964,48	2.526,92	497.893,39	337.516,56
8	2024	505.384,79	4.964,48	2.526,92	497.893,39	319.282,35
9	2025	505.384,79	4.964,48	2.526,92	497.893,39	302.033,23
10	2026	505.384,79	4.964,48	2.526,92	497.893,39	285.715,99
<b>V. DE REVERSIÓN</b>						3.906.391,04
<b>SUMA</b>		<b>5.432.886,52</b>	<b>54.609,31</b>	<b>27.164,43</b>	<b>5.351.112,78</b>	<b>7.978.626,32</b>

VALOR RAZONABLE	
POR EL MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS ESTIMADAS	7.978.626,32
<b>VALOR ADOPTADO DEL INMUEBLE (redondeando) en euros</b>	<b>7.980.000,00</b>
<b>VALOR ADOPTADO DEL INMUEBLE</b>	<b>SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL EUROS</b>
Rentabilidad de Salida del Inmueble Con placas Solares	6,33%
Rentabilidad de Salida del Inmueble Sin placas Solares	6,02%
Rentabilidad de Salida de mercado de los inmuebles en la zona al final del año 2015	<b>7,00%</b>
<i>La diferencia de rentabilidad se debe a la mayor revalorización del activo en base a sus circunstancias particulares, de zona, ubicación, conexión con infraestructuras, estado físico etc.</i>	
<i>La comprobación física del inmueble se ha realizado en base a una inspección ocular del mismo, no recogiendo el informe de valoración los defectos por vicios ocultos que pudieran existir.</i>	
<i>Este informe ha sido efectuado exclusivamente para la finalidad e hipótesis concretas reflejadas en el mismo siendo válido sólo para esta finalidad e hipótesis. Cualquier variación en las mismas altera el valor de tasación indicado.</i>	

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD						
Dada la situación actual de mercado, se han tenido en cuenta varios escenarios definidos por un $\pm 0,5\%$ en la tasa de actualización, con las siguientes conclusiones:						
Escenario 1	Tasa de Actualización	5,711%	+ 0,500%	= 6,211%	Valor del inmueble E1	7.710.000,00
Escenario 2	Tasa de Actualización	5,711%	+ 0,000%	= 5,711%	Valor del inmueble E2	7.980.000,00
Escenario 3	Tasa de Actualización	5,711%	- 0,500%	= 5,211%	Valor del inmueble E3	8.260.000,00
<b>VALOR ADOPTADO COMO DEFINITIVO</b>						<b>7.980.000,00</b>

### 5.6. Conclusión de Valor

El valor adoptado del inmueble es de **7.980.000,00 €**

**SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL EUROS**

### 5.7. Comentarios a la valoración

#### Fecha de la valoración:

La valoración se realiza considerando la información y el estado de los inmuebles y del mercado a fecha 29 de marzo de 2016, siendo esta la fecha de valoración a todos los efectos.

#### Solicitante y destinatario:

El solicitante y destinatario es: TARJAR XAIRO S.L.

#### Finalidad de la valoración:

Esta valoración tiene como finalidad exclusiva determinar el Valor Razonable del activo inmobiliario, destinado a aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación de capital establecidas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

#### Uso del presente informe:

Este informe se emite para uso exclusivo de la finalidad expresada anteriormente.

El presente informe de valoración debe ser entendido en su conjunto. La lectura e interpretación parcial del mismo puede desvirtuar el contenido y conclusiones de la valoración y conducir a una interpretación errónea.

#### Criterio de la valoración:

El inmueble se ha valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no formando parte de una cartera de inmuebles.



# Euroval



**VALORACIÓN DE EDIFICIO INDUSTRIAL  
CALLE HIERRO Nº75  
TORREJÓN DE ARDOZ 28850 (MADRID)**

Expediente: 06491/2016-03

Cliente: TARJAR XAIRO S.L.

N.I.F.: B 29430444

Fecha: 18/04/2016

- o Sobre Inestabilidad del mercado: La perturbación del mercado puede venir marcada por la inestabilidad política en la fecha de la valoración, (gobierno en funciones), a la espera de su formación y del signo político que apunta hacia un escenario más negativo en la fecha de la valoración, y que se resume en:
  - *Según la noticia LUCA COSTANTINI del País de fecha Madrid 1 ABR 2016 CEST La economía española se desacelera. Ese es el pronóstico del Banco del Banco de España El BdE no cree las previsiones del Gobierno de que el producto interior bruto (PIB) seguirá creciendo en torno al 3% tanto este año como el próximo.*
  - *Además, subraya que los riesgos para la economía han "empeorado apreciablemente en los últimos meses". Y entre esos riesgos, el organismo destaca la incertidumbre política, como previamente había hecho la Comisión Europea.*
  - *La falta de Gobierno puede frenar el consumo y la inversión, según el organismo, que empeora sus previsiones sobre la economía española por primera vez en tres años.*
  - *"Las dudas acerca del curso futuro de las políticas económicas podrían incidir negativamente en las decisiones de gasto de los agentes privados, especialmente si la actual situación de incertidumbre política se prolongase en el tiempo", ha señalado este viernes el organismo con motivo del informe trimestral de proyecciones incluido en su Boletín Económico.*
  - *El Banco de España reconoce que, "en la medida en que esta incertidumbre abarca ámbitos diferentes", como la política presupuestaria o la agenda de reformas, estimar su impacto macroeconómico resulta extraordinariamente complejo.*
  - *Pero, el director general de Economía y Estadística, Pablo Hernández de Cos, incidió en la posibilidad de que una incertidumbre política prolongada en el tiempo pueda reflejarse negativamente en el consumo y las inversiones.*
  - *"Reducir la incidencia de estos riesgos requiere priorizar tanto la culminación del proceso de consolidación fiscal, que resulta esencial para mantener la confianza, como perseverar en la aplicación de las reformas estructurales", señaló Hernández de Cos.*

#### 1.4. Bases de Valoración

Esta valoración se ha realizado de acuerdo a las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) contenidas en el llamado "Red Book" edición de Enero de 2014. Las valoraciones de mercado realizadas de acuerdo a las normas de RICS están reconocidas internacionalmente por The European Group of Valuers (TEGOVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

La base de valoración empleada es el Valor Razonable siendo su definición la adoptada por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en la NIIF 13:

*"El precio que se recibiría al vender un activo, o que se pagaría por transferir una obligación, en una transacción ordenada entre dos partes del mercado en la fecha de la medición".*

### 1.5 Enfoque o Método de Valoración

El enfoque o método utilizado es el de capitalización de rentas con las siguientes especificaciones:

- Al no estar el inmueble arrendado se utilizan las rentas de contrato de mercado.
- El horizonte temporal aproximado es de 10 años
- Se suponen plazos de duración de contrato de 3 años con 6 meses de comercialización entre períodos de alquiler.
- El valor de reversión será el del inmueble al final del horizonte temporal.
- La tasa de actualización se fijará teniendo en cuenta las características del inmueble, inversión, liquidez y operaciones similares a la propuesta.
- Se dotarán unas cantidades a deducir de los ingresos totales en concepto de mantenimiento, gastos generales y resto de costes para obtener el resultado neto, y según contrato estándar habilitado por esta sociedad;
  - Serán por cuenta del arrendatario la conservación reparación y mantenimiento debido al normal uso de las instalaciones existentes, así como las obras de reparación y/o reposición cuyo deterioro sea ocasionado por el arrendatario o por las personas que dependan de él.
  - Así mismo serán por cuenta del arrendatario todos los gastos de luz, fuerza, agua, IBI, paso de carruajes, basuras y demás arbitrios e impuestos que sean inherentes a la explotación del inmueble.
  - Será por cuenta de la arrendadora la suscripción y pago de prima de una póliza de seguro, (incendios, tormentas, daños por agua y RC)

### 1.6. Documentación Proporcionada

Para la realización de la presente valoración se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Planos del edificio en las distintas plantas
- Referencia catastral del edificio
- Escritura de compra-venta de fecha 11 de abril de 2016
- Nota simple registral no actualizada.

## SECCION 2 – LOS ACTIVOS

### 2.1. Torrejón y sus polígonos industriales

La villa de Torrejón de Ardoz es un municipio español de la Comunidad de Madrid. Tiene una población de 131.830 habitantes (2016). Desde un punto de vista socioeconómico, Torrejón está dentro del Corredor del Henares y también está dentro área metropolitana de Madrid.<sup>1</sup> Su rápido crecimiento durante el siglo XX conllevó que su casco urbano se haya desarrollado en paralelo a la autovía A-2 Madrid-Barcelona.



Tiene 32 km<sup>2</sup> de superficie. Torrejón de Ardoz está situada en un estratégico enclave: a 20 km de la Puerta del Sol de la Villa de Madrid, muy cercano al Aeropuerto de Madrid-Barajas, al Recinto ferial Juan Carlos I, comunicado directamente con la A-2, además de con la vía férrea Madrid-Barcelona, la autovía de circunvalación M-50, M-45 y la carretera M-206 hacia Loeches y Ajalvir. Se sitúa bajo la influencia de Madrid por un lado y Alcalá de Henares por otro. Torrejón se sitúa además en la Vega del Henares limitando con este río por el sur y transcurriendo por el municipio tres pequeños arroyos: el Ardoz (que da nombre al municipio), el Pelayo y el del Valle. Una pequeña fracción de su territorio (4 ha) está incluida en el Parque Regional del Sureste.<sup>2</sup>

El sector servicios da empleo al 50% de la población activa. El 40% está ocupado en el sector industrial.

El 10% del suelo está ocupado por la industria y otras actividades económicas. En particular, existen varios polígonos industriales en Torrejón: en Las Fronteras, en Las Monjas, al sureste del municipio y a lo largo de la Avenida de la Constitución) y están proyectados otros tres: el SUNT 1 al noroeste del municipio, el Casablanca o SUNT 2 al sur de la Base Aérea, ya en construcción, y Los Almendros al sur de Las Monjas.

Torrejón de Ardoz es una de las ciudades más industrializadas de la Comunidad de Madrid (España), y por ello la ciudad tiene toda su industria repartida en varios polígonos industriales. Dichos polígonos son los siguientes:

**El Preceptor.** Este es uno de los polígonos industriales más antiguos, grandes e importantes de la ciudad. Se encuentra al sureste del centro urbano, entre la línea de tren de Cercanías y el barrio del Rosario. Muchas de las viviendas de este barrio se construyeron en la década de 1970 para los trabajadores de este polígono. En él destacan empresas como INDRA Sistemas S.A y OSRAM.

**La Yegua.** Es otro polígono relevante de la ciudad. Está al sureste del polígono El Preceptor y unido a éste. **Donde está ubicado el activo a valorar**

**Las Monjas.** Es un polígono industrial relativamente moderno ya que se proyectó y construyó en la década de 1990. Está situado al suroeste del municipio y bien comunicado con las autovías A-2 y M-50 al conectar directamente con la M-206. En él, está el complejo hotelero Avant y el centro de I+D+i de Torrejón.

**Casablanca.** Es el polígono industrial más moderno de la ciudad, construido en los últimos años. Está situado entre la A-2 y la Base Aérea y está comunicado con el resto de la ciudad por la Carretera de la Base y el Puente del Arco. Alberga empresas tan relevantes como H&M, C&A y SDF además de una ITV.

**Las Fronteras.** Está situado al oeste del centro urbano, junto al barrio homónimo. Alberga una ITV y los estudios de la cadena Veo televisión

## 2.2. Ubicación del activo

El activo está situado en el polígono industrial calificado como ZUI-1, en la Calle Hierro nº 75, perteneciente al polígono industrial de las Yeguas al sureste del municipio, a caballo entre la M203, la ronda sur y la A2. Así mismo, muy próximo a los aeropuertos de Barajas y Torrejón de Ardoz de importancia nacional.

## 2.3. Descripción

Según los planos aportados por la propiedad el inmueble se describe como:

Edificio de forma alargada con 15 ml de fachada a calle, abriéndose hacia el interior con calle interior que da servicio a las distintas dependencias y que consta de:

Parcela de 6.550 m<sup>2</sup>. Nave en planta baja con 3.000 m<sup>2</sup> construidos, entreplanta interior de 1.562 m<sup>2</sup> y 330 m<sup>2</sup> de oficinas. Entreplantas exteriores con 135 m<sup>2</sup>, 405 m<sup>2</sup> y 180 m<sup>2</sup>.

Dispone de 2 puentes grúas interiores, puestos de trabajo con instalación de aire comprimido y EE para cadena de montaje y un puente grúa exterior con capacidad para 4 tm.

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS. Ver fotografías.

Tipología:

- Nave industrial para almacén y/o fabricación

Descripción del edificio:

- Nave: Planta baja, entreplanta, Playa de carga-descarga,
- Oficinas en la cabecera del inmueble y en tres plantas
- Calle privada exterior, con acceso a distintas entreplantas

Materiales:

- Nave: Pavimento continuo, paredes enfoscado y pintado, falso techo modular con aislante y cubierta de uralita, trasdosada por su cara exterior con panel sándwich metálico.
- Oficinas y despachos: Suelos de terrazo, paredes pintura plástica lisa, techos pintura plástica lisa y carpintería interior de madera chapada
- Aseos: Pavimento cerámico, paredes alicatadas, techos pintura plástica lisa, y carpintería interior de madera pintada.
- Fachada: Fábrica de ladrillo enfoscado y pintado
- Estructura: Metálica vista sin protección a fuego

Instalaciones:

- Sistema contra incendios: mangueras
- Sistema de seguridad: alarma
- Aislamiento de muros: no existe. Aislamiento en cubierta sí. Instalación neumática y EE para puestos de trabajo. Puentes grúa.
- Oficinas: Individual bomba de calor, teléfono portero automático y alarma

## SECCION 5 – VALORACION

### 5.1. Metodología de la valoración

METODOLOGÍA DE LA VALORACION
<p>El Valor de Mercado Razonable se calculará basándose en la superficie edificada adaptada a efectos de valoración, y teniendo en cuenta las siguientes reglas:</p> <p>1ª. Se calculará el Valor de Mercado por el Método de Actualización de Rentas</p> <p>2ª. Se tomará un horizonte temporal aproximado de 10 años, por ser una práctica habitual de mercado para este tipo de inversiones</p> <p>3ª. Se adoptará la renta neta de cada período</p> <p>4ª. La tasa de actualización será la real obtenida a partir de la nominal de mercado y el IPC</p> <p>5ª. El valor residual al final del horizonte temporal, será la suma del suelo (obtenido por comparación incrementado o disminuido en su correspondiente previsión), más el valor de la construcción (depreciado al final del horizonte temporal), actualizado todo ello a la tasa real correspondiente.</p> <p><i>Nota: Se aplicará el método de comparación y de actualización de rentas cuando exista un mercado homogéneo de activos comparables con suficientes datos que nos permitan calcular los valores indicados. Situación que en este caso se cumple</i></p>

### 5.2. Superficies de Aplicación

SUPERFICIES CONSIDERADAS POR USOS					
La Superficie adoptada es la ESTIMADA SEGÚN NOS INDICA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE					
PLANTA EN EL INMUEBLE	USOS Y SUPERFICIE DE PARCELA m2	SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE TOTAL m2	% USO	SUPERFICIE ALQUILABLE	SUPERFICIE COMPUTABLE SEGÚN ORDENANZAS
PLANTA BAJA DE NAVE:	Nave	3.000,00	100,00%	3.000,00	
ENTREPLANTA EN NAVE:	Nave	1.562,00	100,00%	1.562,00	
OFICINAS:	Nave	330,00	100,00%	330,00	
ENTREPLANTAS EXTERIORES	Entreplantas Exteriores	720,00	100,00%	720,00	
				Superficie para Valor por Comparación y Actualización de Rentas	3.330,00
				Superficie para Valor por Coste Entreplanta Interior	1.562,00
				Superficie para Valor por Coste Entreplantas Exteriores	720,00
<b>TOTAL EDIFICIO</b>		<b>5.612,00</b>		<b>5.612,00</b>	

### 5.3. Parámetros para el Cálculo de valores

Datos y cálculos de los valores técnicos					
METODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS					
EDIFICIO	RENTA NETA €/M2 MES	AÑO	RENTA BRUTA €/AÑO	OCUPACIÓN ESTIMADA	RENTA AÑO
DEBIDO AL EDIFICIO	1,81	2016	113.521,89	100,00%	113.521,89
<b>TOTAL RENTA NETA /AÑO</b>					<b>113.521,89</b>
<i>Tasa Nominal de actualización estimada:</i>	0,050%		Se adopta en base a las características del inmueble, inversión, liquidez, operaciones similares a la propuesta, etc		
<i>IPC considerado</i>	1,740%		Promedio de los 10 últimos años		
<i>Tasa Real de Actualización</i>	0,203%				
<i>Incremento de rentas y costas:</i>	0,00%		No se ha considerado incremento sobre el IPC, habida cuenta del contrato antiguo		
<i>Costes de Mantenimiento</i>	1.027,89		S/Valor de Seguro: Prima Seguro de Incendios, tormentas, explosiones, agua y RC.		
<i>Gastos Generales y resto de costes</i>	0,50%		Porcentaje sobre Ingresos totales		
<i>Año de inicio del horizonte temporal</i>	2016				
<i>Nº de mes de fecha de la tasación</i>	4				

**OBSERVACIONES**

Los períodos de alquiler son de 3 años, con un intervalo de 6 meses para comercialización del nuevo contrato  
 La ocupación será del 100% en cada período de arrendamiento debido a que se alquila todo el edificio.  
 Los costes de mantenimiento para el arrendador implican sólo la Póliza de Seguro de Incendios, según los contratos estandar utilizados por la propiedad sobre este tipo de activos  
 El valor de la póliza de seguro se calcula como porcentaje sobre el valor de la edificación a efectos de seguro  
 Los gastos generales y resto de costes se ha obtenido como porcentaje de los ingresos anuales  
 El valor de reversión se ha obtenido actualizando la suma del valor del terreno al final del horizonte temporal y el valor de la construcción depreciada en dicho período.  
 La renta es la de mercado y se mantendrá constante durante todo el horizonte temporal dada la situación del mercado

**5.4. Valor de Reversión**

VALOR POR COMPARACIÓN Y VALOR DE REVERSIÓN					
	Nave	Ent. Nave	Ent. Ext.		
Valor Unitario de mercado por comparación	616,23	37,07	30,89	Valor de Construcción a Nueva	1.454.565,26
Superficie Edificada	3.330,00	1.562,00	720,00	Depreciación por tiempo final H. Temporal	-47,10%
	2.052.080,15	57.899,25	22.240,43	Apreciación por mantenimiento	0,00%
				Depreciación Adoptada	-97,16%
<b>VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN</b>	<b>2.132.169,83 €</b>			Valor de Depreciación	-1.413.006,25
Coste de Construcción de Contrata	283,65	119,13	99,28	Valor Construcción al final H. Temporal	41.559,01
Gastos necesarios 21% s/CC	59,57	25,02	20,85	Valor del Suelo Adoptado	1.692.459,98
Valor de Construcción	343,22	144,15	120,13	Valor de Reversión	
Superficie Edificada	3.330,00	1.562,00	720,00	Valor del Suelo Actualizado	904.272,37
Valor Construcción Sobre y Bajo Rasante	1.142.910,95	325.163,75	86.490,56	Valor Construcción Actualizado	22.204,76
				<b>VALOR DE REVERSIÓN ACTUALIZADO</b>	<b>926.477,13</b>

**5.5. Valoración**

METODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS								
CASH FLOW								
Perío do		OTROS INGRESOS	ALQUILER NAVE	TOTAL INGRESOS	COSTES DE MANTENIMIENTO	GASTOS GENERALES Y RESTO DE COSTES	RESULTADO	VALOR DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS
0	0,25	0,00		0,00	1.027,80	0,00	-1.027,80	-1.012,45
1	1,00	0,00	113.521,89	113.521,89	1.027,80	567,61	111.926,48	105.390,10
2	2,00	0,00	113.521,89	113.521,89	1.027,80	567,61	111.926,48	99.235,43
3	3,00	0,00	113.521,89	113.521,89	1.027,80	567,61	111.926,48	93.440,19
4	3,67	0,00		0,00	1.027,80	0,00	-1.027,80	-824,30
5	4,42	0,00	113.521,89	113.521,89	1.027,80	567,61	111.926,48	85.804,87
6	5,12	0,00	113.521,89	113.521,89	1.027,80	567,61	111.926,48	80.793,96
7	6,42	0,00	113.521,89	113.521,89	1.027,80	567,61	111.926,48	76.075,68
8	7,17	0,00		0,00	1.027,80	0,00	-1.027,80	-667,76
9	7,92	0,00	113.521,89	113.521,89	1.027,80	567,61	111.926,48	69.509,84
10	8,92	0,00	113.521,89	113.521,89	1.027,80	567,61	111.926,48	65.450,54
11	9,92	0,00	113.521,89	113.521,89	1.027,80	567,61	111.926,48	61.628,30
12	10,42		<b>VALOR DE REVERSIÓN</b>					<b>926.477,13</b>
	<b>SUMA</b>			<b>1.021.697,00</b>	<b>12.333,60</b>	<b>5.108,48</b>	<b>1.004.254,91</b>	<b>1.661.301,53</b>

VALOR RAZONABLE	
POR EL METODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS ESTIMADAS	1.661.301,53
VALOR ADOPTADO DEL INMUEBLE (redondeando)	1.661.300,00
VALOR ADOPTADO DEL INMUEBLE	UN MILLON SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS EUROS
Rentabilidad de Salida del Inmueble	6,93%
Rentabilidad de Salida de mercado de los inmuebles en la zona al final del año 2015	7,00%

*La comprobación física del inmueble se ha realizado en base a una inspección ocular del mismo, no recogiendo el informe de valoración los defectos por vicios ocultos que pudieran existir.  
 Este informe ha sido efectuado exclusivamente para la finalidad e hipótesis concretas reflejadas en el mismo siendo válido sólo para esta finalidad e hipótesis. Cualquier variación en las mismas altera el valor de tasación indicado.*

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD							
Dada la situación actual de mercado, se han tenido en cuenta varios escenarios definidos por un $\pm 0,5\%$ en la tasa de actualización, con las							
Escenario 1	Tasa de Actualización	6,202%	+	0,500%	= 6,702%	Valor del inmueble E1	1.600.300,00
Escenario 2	Tasa de Actualización	6,202%	+	0,000%	= 6,202%	Valor del inmueble E2	1.661.300,00
Escenario 3	Tasa de Actualización	6,202%	-	0,500%	= 5,702%	Valor del inmueble E3	1.725.400,00
<b>VALOR ADOPTADO COMO DEFINITIVO</b>							<b>1.661.300,00</b>

### 5.6. Conclusión de Valor

El valor adoptado del inmueble es de **1.661.300,00 €**

**UN MILLÓN SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS EUROS**

### 5.7. Comentarios a la valoración

#### Fecha de la valoración:

La valoración se realiza considerando la información y el estado de los inmuebles y del mercado a fecha 18 de abril de 2016, siendo esta la fecha de valoración a todos los efectos.

#### Solicitante y destinatario:

El solicitante y destinatario es: TARJAR XAIRO S.L.

#### Finalidad de la valoración:

Esta valoración tiene como finalidad exclusiva determinar el Valor Razonable del activo inmobiliario, destinado a aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación de capital establecidas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

#### Uso del presente informe:

Este informe se emite para uso exclusivo de la finalidad expresada anteriormente.

El presente informe de valoración debe ser entendido en su conjunto. La lectura e interpretación parcial del mismo puede desvirtuar el contenido y conclusiones de la valoración y conducir a una interpretación errónea.

#### Criterio de la valoración:

El inmueble se ha valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no formando parte de una cartera de inmuebles.



# Euroval



**VALORACIÓN DE EDIFICIO INDUSTRIAL  
P.I. EL OLIVERAL C/H  
RIBARROJA DEL TURIA 46190 (VALENCIA)**

Expediente: 06491/2016-02

Cliente: TARJAR XAIRO S.L.

N.I.F.: B 29430444

Fecha: 01/04/2016

- Además, subraya que los riesgos para la economía han "empeorado apreciablemente en los últimos meses". Y entre esos riesgos, el organismo destaca la incertidumbre política, como previamente había hecho la Comisión Europea.
  - La falta de Gobierno puede frenar el consumo y la inversión, según el organismo, que empeora sus previsiones sobre la economía española por primera vez en tres años.
  - "Las dudas acerca del curso futuro de las políticas económicas podrían incidir negativamente en las decisiones de gasto de los agentes privados, especialmente si la actual situación de incertidumbre política se prolongase en el tiempo", ha señalado este viernes el organismo con motivo del informe trimestral de proyecciones incluido en su Boletín Económico.
  - El Banco de España reconoce que, "en la medida en que está incertidumbre abarca ámbitos diferentes", como la política presupuestaria o la agenda de reformas, estimar su impacto macroeconómico resulta extraordinariamente complejo.
  - Pero, el director general de Economía y Estadística, Pablo Hernández de Cos, incidió en la posibilidad de que una incertidumbre política prolongada en el tiempo pueda reflejarse negativamente en el consumo y las inversiones.
  - "Reducir la incidencia de estos riesgos requiere priorizar tanto la culminación del proceso de consolidación fiscal, que resulta esencial para mantener la confianza, como perseverar en la aplicación de las reformas estructurales", señaló Hernández de Cos.
- Se han tenido en cuenta las alteraciones y/o mejoras realizadas por la propiedad en la depreciación del inmueble y su valor de reversión.

#### 1.4. Bases de Valoración

Esta valoración se ha realizado de acuerdo a las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) contenidas en el llamado "Red Book" edición de Enero de 2014. Las valoraciones de mercado realizadas de acuerdo a las normas de RICS están reconocidas internacionalmente por The European Group of Valuers (TEGOVA) y The International Valuation Standards Committee (RVSC).

La base de valoración empleada es el Valor Razonable siendo su definición la adoptada por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en la NIIF 13:

*"El precio que se recibiría al vender un activo, o que se pagaría por transferir una obligación, en una transacción ordenada entre dos partes del mercado en la fecha de la medición".*

### 1.5 Enfoque o Método de Valoración

El enfoque o método utilizado es el de actualización de rentas con las siguientes especificaciones:

- Al estar el inmueble arrendado se utilizan las rentas de contrato.
- El horizonte temporal tiene como tope 10 años, a no ser que la duración del contrato sea superior, en cuyo caso se tomará este último.
  - En este caso, el contrato vigente es de fecha 23/03/2015, con una duración de 3 años a contar desde el 01/05/2015, siendo los 12 primeros meses de obligado cumplimiento para el arrendatario.
  - Por lo que fijamos un horizonte temporal de 10 años hasta el 31/12/2025.
- El valor de reversión será el del inmueble al final del horizonte temporal.
- La tasa de actualización será la de mercado teniendo en cuenta las características del inmueble, inversión, liquidez y operaciones similares a la propuesta.
- Se dotarán unas cantidades a deducir de los ingresos totales en concepto de mantenimiento, gastos generales y resto de costes para obtener el resultado neto.
  - Según contrato, serán por cuenta del arrendatario la conservación reparación y mantenimiento debido al normal uso de las instalaciones existentes, así como las obras de reparación y/o reposición cuyo deterioro sea ocasionado por el arrendatario o por las personas que dependan de él.
  - Así mismo serán por cuenta del arrendatario todos los gastos de luz y fuerza, agua, paso de carruajes, basuras y demás arbitrios e impuestos que sean inherentes a la explotación del inmueble. También asumirá los gastos de comunidad de la nave.
  - Será por cuenta de la arrendadora el pago del IBI y la prima ordinaria del seguro de incendios, quedando por cuenta del arrendatario la sobreprima por un mayor riesgo.

### 1.6. Documentación Proporcionada

Para la realización de la presente valoración se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Referencia catastral del edificio
- Nota Simple del activo de fecha 11/09/2015
- Contrato de arrendamiento de fecha 23/03/2015



## SECCION 2 – EL ACTIVO

### 2.1. Ribarroja del Turia y sus polígonos industriales

Riba-Roja del Turia es un municipio de España perteneciente a la Comunidad Valenciana. Ubicado en el Camp del Turia, con una extensión de 57,5 km<sup>2</sup> y 21.499 habitantes (INE 2014). Limita con las poblaciones de Benaguasil, Quart de Poblet, Chiva, Cheste, L'Elia, Paterna, Loriguilla, Manises, Poble de Vallbona y Vilamarxant.

Riba-Roja del Turia cuenta con varios polígonos industriales, Entrevies, Sector 12, Sector 13, Casanova, El Oliveral, Poyo de Reva y Parque Logístico Valencia. A excepción del primero todos los demás se ubican junto a la autovía A-3, junto a su enlace con el by-pass o A-7, E-15, dos de las principales arterias de comunicación de la provincia, que aseguran su conexión con Madrid y el Puerto de Valencia, así como su conexión con el corredor mediterráneo y el puerto de Castellón.

Esta situación estratégica se complementa con su cercanía a Valencia, a una distancia de 20 kms y 15 kms hasta la V-30, y al aeropuerto de Valencia (Manises)

La actividad principal de estos polígonos es industrial y logística.

### 2.2. Ubicación del activo

El inmueble objeto de valoración se ubica en el polígono El Oliveral, C/H, con total inmediatez de accesos tanto a la A-3 como A-7 E-15.

Este polígono presenta las ventajas de ubicación, consolidación y servicios y la desventaja de la antigüedad, con viales algo deteriorados y en general estrechos para los estándares actuales.

Así mismo, la zona está bien conectada con la estación de fcc de Loriguilla y muy próximo al aeropuerto de Manises.

### 2.3. Descripción

Nave industrial destinada a almacén logístico.

Presenta planta rectangular y oficinas en entreplanta adosada a fachada principal.

Dispone de 8 muelles de carga y descarga frontales y uno lateral.

Del contrato de arrendamiento se transcribe:

Superficie de parcela:	7.139,17 m <sup>2</sup>
Superficie construida planta baja:	4.992,35 m <sup>2</sup>
Superficie construida entreplanta:	311,36 m <sup>2</sup>

Descripción de las instalaciones del edificio.

- Instalación eléctrica de Alumbrado con luminarias y Fuerza y CT en propiedad.
- Instalación contra incendios con BIES y extintores.
- Muelles de carga y descarga con puertas seccionales y rampas niveladoras automáticas.

## SECCION 5 – VALORACION

### 5.1. Metodología de la valoración

METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN
El Valor de Mercado Razonable se calculará basándose en la superficie edificada adaptada a efectos de valoración, y teniendo en cuenta las siguientes reglas:
1º. Se calculará el Valor de Mercado por el Método de Actualización de Rentas
2º. Se tomará un horizonte temporal de 10 años
3º. Se adoptará la renta neta de cada período
4º. La tasa de actualización será la real obtenida a partir de la nominal de mercado y el IPC
5º. El valor residual al final del horizonte temporal, será la suma del suelo (obtenido por comparación incrementado o disminuido en su correspondiente previsión), más el valor de la construcción (depreciado al final del horizonte temporal), actualizado todo ello a la tasa real correspondiente.
Nota: Se aplicará el método de comparación y de actualización de rentas cuando exista un mercado homogéneo de activos comparables con suficientes datos que nos permitan calcular los valores buscados, situación que en este caso se cumple.

### 5.2. Superficies de Aplicación

SUPERFICIES CONSIDERADAS POR USOS					
La Superficie adoptada es la ESTIMADA SEGÚN NOS INDICA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE					
PLANTA EN EL INMUEBLE	USOS Y SUPERFICIE DE PARCELA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE TOTAL m <sup>2</sup>	% USO	SUPERFICIE ALQUILABLE	SUPERFICIE ADOPTADA
PLANTA BAJA:	Nave atención, oficina y acceso	4.992,35	100,00%	4.992,35	
ENTREPLANTA O PLANTA 1ª:	Oficinas y atención	311,36	100,00%	311,36	
PLANTA BAJA:	Pista Carga descarga				
				<i>Sobre Rasante</i>	<i>5.303,71</i>
<b>TOTAL EDIFICIO</b>	<b>7.139,17</b>	<b>5.303,71</b>		<b>5.303,71</b>	<b>5.303,71</b>

### 5.3. Parámetros para el Cálculo de valores

METODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS					
EDIFICIO	RENDA BRUTA €/M2 MES	AÑO	RENDA BRUTA €/AÑO	OCUPACIÓN ESTIMADA	RENDA NETA/AÑO
DEBIDO AL EDIFICIO	2,07	2016	131.744,16	90,00%	118.569,74
<b>TOTAL RENDA NETA /AÑO</b>					<b>118.569,74</b>
<i>Tasa Nominal de actualización estimada</i>	<b>0,050%</b>	Se adopta en base a las características del inmueble, inversión, liquidez, operaciones similares a la propuesta, etc			
<i>IPC considerado</i>	<b>1,74%</b>	Promedio de los 10 últimos años			
<i>Tasa Real de Actualización</i>	<b>0,206%</b>				
<i>Incremento de rentas y costes:</i>	<b>0,00%</b>	No se ha considerado incremento por operar con tasas reales			
<i>Costes de Mantenimiento</i>	<b>0,51%</b>	S/Ingresos totales: Seguro de Incendios, tormentas, explosiones, daños por agua y RC			
<i>Gastos Generales y resto de costes</i>	<b>0,50%</b>	Porcentaje sobre Ingresos totales + IBI en los periodos de vigencia del contrato			
<i>Año de inicio del horizonte temporal</i>	<b>2016</b>				
<i>Nº de mes de fecha de la tasación</i>	<b>4</b>				
<i>Período Inicial Considerado</i>	<b>0,67</b>				
<b>OBSERVACIONES</b>					
La ocupación se establece en el 100% durante el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento					
La ocupación se establece en el 90% desde vencimiento del contrato hasta el final del horizonte temporal. (Criterio mercado, ocupación zonal)					
Se aplica la renta de contrato durante su periodo de vigencia y la renta mercado hasta el fin del horizonte temporal					
Los costes de mantenimiento para el arrendador implican la Póliza de Seguro de Incendios y las reparaciones de mantenimiento habituales de poca entidad, así como el pago del IBI.					
Los gastos generales y resto de costes se ha obtenido como porcentaje de los Ingresos anuales					
El valor de reversión se ha obtenido actualizando la suma del valor del terreno al final del horizonte temporal y el valor de la construcción depreciada en dicho período.					
La renta se mantendrá constante durante todo el horizonte temporal ya que operamos con tasas reales.					

#### 5.4. Valor de Reversión

VALOR POR COMPARACIÓN Y VALOR DE REVERSIÓN			
Valor Unitario de mercado por comparación	382,99	Valor de Construcción a Nuevo	1.399.012,62
Superficie Edificada	5.303,71	Depreciación por tiempo final H. Temporal	91,43%
	2.031.267,89	Apreciación por mantenimiento	30,00%
		Depreciación Adoptada	-61,43%
<b>VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN</b>	<b>2.031.267,89 €</b>	Valor de Depreciación	-859.393,47
Coste de Construcción de Contrata	218,00	Valor Construcción al final H. Temporal	539.619,15
Gastos necesarios 21% s/CC	45,78	Valor del Suelo Adoptado	790.487,89
Valor de Construcción	263,78	<b>Valor de Reversión</b>	
Superficie Edificada	5.303,71	Valor del Suelo Actualizado	432.906,49
Valor Construcción a nuevo	1.399.012,62	Valor Construcción Actualizado	295.519,56
		<b>VALOR DE REVERSIÓN ACTUALIZADO</b>	<b>728.426,04</b>

#### 5.5. Valoración

METODO ACTUALIZACIÓN DE RENTAS						
PERÍODO	AÑO	INGRESOS POR ALQUILER	COSTES DE MANTENIMIENTO	GASTOS GENERALES Y RESTO DE COSTES	RESULTADO	VALOR DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS
0	2016	70.000,00	353,50	6.472,09	63.174,41	60.688,79
1	2017	72.000,00	363,60	6.482,09	65.154,31	61.347,11
2	2018	103.046,49	520,38	6.637,32	95.888,78	85.009,94
3	2019	118.569,74	598,78	592,85	117.378,11	97.980,57
4	2020	118.569,74	598,78	592,85	117.378,11	92.255,21
5	2021	118.569,74	598,78	592,85	117.378,11	86.864,41
6	2022	118.569,74	598,78	592,85	117.378,11	81.788,61
7	2023	118.569,74	598,78	592,85	117.378,11	77.009,40
8	2024	118.569,74	598,78	592,85	117.378,11	72.509,47
9	2025	118.569,74	598,78	592,85	117.378,11	68.272,48
10	2026	118.569,74	598,78	592,85	117.378,11	64.283,07
<b>V. DE REVERSIÓN</b>						728.443,83
<b>SUMA</b>		<b>1.193.604,42</b>	<b>6.027,70</b>	<b>24.334,29</b>	<b>1.163.242,42</b>	<b>1.576.452,89</b>

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD								
Dada la situación actual de mercado, se han tenido en cuenta varios escenarios definidos por un $\pm 0,5\%$ en la tasa de actualización, con las siguientes								
Escenario 1	Tasa de Actualización	6,206%	+	0,500%	=	6,706%	Valor del inmueble E1	1.523.441,83
Escenario 2	Tasa de Actualización	6,206%	±	0,000%	=	6,206%	Valor del inmueble E2	1.576.453,00
Escenario 3	Tasa de Actualización	6,206%	-	0,500%	=	5,706%	Valor del inmueble E3	1.631.961,11
<b>VALOR ADOPTADO</b>							<b>1.576.453,00</b>	

VALOR RAZONABLE	
POR EL METODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS ESTIMADAS	1.576.452,89
<b>VALOR ADOPTADO DEL INMUEBLE (redondeando) en euros</b>	<b>1.576.453,00</b>
<b>VALOR ADOPTADO DEL INMUEBLE</b>	<b>UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS</b>
Rentabilidad de Salida del Inmueble	7,52%
La comprobación física del Inmueble se ha realizado en base a una inspección ocular del mismo, no recogiendo el informe de valoración los defectos por vicios ocultos que pudieran existir. Este informe ha sido efectuado exclusivamente para la finalidad e hipótesis concretas reflejadas en el mismo siendo válido sólo para esta finalidad e hipótesis. Cualquier variación en las mismas altera el valor de tasación indicado.	

#### 5.6. Conclusión de Valor

El valor adoptado del inmueble es de **1.576.453,00 €**  
**UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS**

#### 5.7. Comentarios a la valoración

##### Fecha de la valoración:

La valoración se realiza considerando la información y el estado de los inmuebles y del mercado a fecha 01 de abril de 2016, siendo esta la fecha de valoración a todos los efectos.

##### Solicitante y destinatario:

El solicitante y destinatario es: TARJAR XAIRO S.L.

##### Finalidad de la valoración:

Esta valoración tiene como finalidad exclusiva determinar el Valor Razonable del activo inmobiliario, destinado a aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación de capital establecidas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

##### Uso del presente informe:

Este informe se emite para uso exclusivo de la finalidad expresada anteriormente.

El presente informe de valoración debe ser entendido en su conjunto. La lectura e interpretación parcial del mismo puede desvirtuar el contenido y conclusiones de la valoración y conducir a una interpretación errónea.

##### Criterio de la valoración:

El inmueble se ha valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no formando parte de una cartera de inmuebles.