

En Madrid, a 28 de abril de 2022.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A., (la “Sociedad” o “TARJAR”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, ponemos en conocimiento del mercado la siguiente:

### OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoria independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad.
- Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021 e Informe de Gestión del ejercicio 2021.
- Resumen del informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera.

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

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity,, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus consejeros.

Atentamente,



TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.  
Don Santiago Marco Escribano  
Presidente del Consejo de Administración

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio 2021  
junto con el Informe de Auditoría de  
Cuentas Anuales

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

### **Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2021 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales**

#### **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

#### **CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2021:**

Balances al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020

Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020

Memoria del ejercicio 2021

#### **INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021**

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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Tarjar Xairo Socimi, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Procedimientos aplicados en la auditoría
<p><b>Valoración de Inversiones inmobiliarias:</b></p> <p>El total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance de situación adjunto asciende a 8.105 miles de euros, representando el 60% del total de activos de la Sociedad.</p> <p>La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su coste de adquisición menos la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, tal y como se indica en la nota 4.b de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.</p> <p>La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.b</p> <p>Adicionalmente, tal como se indica en la memoria adjunta, la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que proceden. En el ejercicio 2021 no ha sido necesario registrar deterioro alguno por este concepto.</p> <p>Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Dichas valoraciones consideran variables específicas como son los flujos de efectivos estimados en base a los contratos de arrendamientos firmados, costes estimados a incurrir para completar proyectos y plazos de desarrollo de los suelos en cartera. Asimismo, asumen hipótesis sobre variables tales como tasas de descuento, rentas estimadas de mercado y transacciones comparables.</p> <p>Hemos considerado la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido a la significatividad de las inversiones inmobiliarias en relación con las cuentas anuales en su conjunto y el alto grado de juicios y estimaciones asociados a su valoración.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría en relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias han incluido, entre otros:</p> <p>La obtención de los informes de valoración de los expertos independientes contratados por la Sociedad para la valoración de sus inversiones inmobiliarias. Hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de éstos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría, analizando la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada.</p> <p>Asimismo, se ha comprobado que la vida útil considerada para cada activo se ajusta a la naturaleza del mismo realizando pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.</p> <p>Adicionalmente para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el periodo se ha comprobado mediante muestreo de costes activados en este epígrafe la documentación soporte de las mismas (contratos, facturas, pagos). Para las bajas de inversiones inmobiliarias hemos obtenido y analizado la documentación soporte de la transacción de venta y cobro del precio, comprobando a su vez la exactitud del resultado registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.</p> <p>Por otra parte, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación con estos aspectos, que se incluyen en la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas del ejercicio.</p> <p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

---

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

---

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

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

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

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

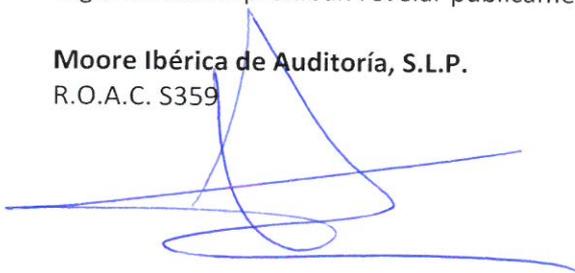
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

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

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

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

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



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

Madrid, 28 de abril 2022



MOORE IBERICA DE  
AUDITORÍA, S.L.P. .

2022 Núm. 01/22/05184

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

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

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2021**

**TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.**  
**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 2020**

(Expresados en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.863.066,54</b>	<b>8.261.588,76</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		-	-
Aplicaciones informáticas		-	-
<b>Inmovilizado material</b>	(Nota 5)	<b>32.008,86</b>	<b>368.096,68</b>
Terrenos y construcciones		-	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		32.008,86	368.096,68
Inmovilizado en curso y anticipos		-	-
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	(Nota 6)	<b>8.105.207,03</b>	<b>7.629.572,43</b>
Inversiones en terrenos y bienes naturales		3.652.507,72	4.528.240,00
Inversiones en construcciones		4.452.699,31	3.101.332,43
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	(Nota 8.1)	<b>725.850,65</b>	<b>263.919,65</b>
Créditos a largo plazo		650.000,00	83.925,00
Otros activos financieros		75.850,65	179.994,65
<b>Activos por Impuesto diferido</b>		-	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.638.964,14</b>	<b>770.928,78</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>115.333,65</b>	<b>78.455,17</b>
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	(Nota 8.1.1)	21.024,18	51.735,40
Clientes empresas del grupo y asociadas		-	-
Deudores varios	(Nota 8.1.1)	4.281,52	26.719,77
Activos por impuesto corriente	(Nota 10)	90.027,95	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 10)	-	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	(Nota 8.1.1)	<b>750.000,00</b>	-
Otros activos financieros		750.000,00	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	(Nota 8.1)	<b>3.773.630,49</b>	<b>692.473,61</b>
Tesorería		3.773.630,49	692.473,61
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>13.502.030,68</b>	<b>9.032.517,54</b>

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

**TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.**  
**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 2020**

(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>11.271.343,25</b>	<b>5.471.690,96</b>
<b>Fondos propios</b>	(Nota 8.4)	<b>11.271.343,25</b>	<b>5.471.690,96</b>
<b>Capital</b>	(Nota 8.4.1)	<b>5.002.157,25</b>	<b>5.002.157,25</b>
Capital escriturado		5.002.157,25	5.002.157,25
<b>Reservas</b>	(Nota 8.4.2)	<b>(195.975,36)</b>	<b>(334.810,26)</b>
Legal y estatutarias		346.703,30	297.119,41
Otras Reservas		(542.678,66)	(631.929,67)
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	(Nota 8.4.3)	<b>(102.865,00)</b>	<b>-</b>
<b>Otras aportaciones de socios</b>		<b>306.755,91</b>	<b>308.505,03</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>6.961.270,45</b>	<b>495.838,94</b>
<b>(Dividendo a cuenta)</b>	(Nota 8.4.4)	<b>(700.000,00)</b>	<b>-</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.273.272,11</b>	<b>3.153.511,84</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	(Nota 8.2)	<b>1.273.272,11</b>	<b>2.931.756,39</b>
Deudas con entidades de crédito		1.205.105,44	2.763.889,72
Otros pasivos financieros		68.166,67	167.866,67
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	(Nota 10)	<b>-</b>	<b>221.755,45</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>957.415,32</b>	<b>407.314,74</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>90.310,86</b>	<b>317.195,25</b>
Deudas con entidades de crédito	(Nota 8.2.1)	86.592,63	313.477,02
Otros pasivos financieros	(Nota 8.2.1)	3.718,23	3.718,23
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>867.104,46</b>	<b>90.119,49</b>
Proveedores		-	-
Acreeedores varios	(Nota 8.2.1)	239.288,73	48.665,14
Pasivo por impuesto corriente	(Nota 10)	490.113,67	2.182,26
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 10)	137.702,06	39.272,09
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>13.502.030,68</b>	<b>9.032.517,54</b>

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

**TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020**  
 (Expresadas en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2021	2020
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>(Nota 19.a)</b>	<b>803.558,91</b>	<b>1.035.873,94</b>
Prestaciones de servicios		803.558,91	1.035.873,94
<b>Aprovisionamientos</b>		-	<b>(77,69)</b>
<b>Gastos de personal</b>		-	-
Sueldos, salarios y asimilados		-	-
Cargas sociales		-	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(Nota 13.a)</b>	<b>(355.391,56)</b>	<b>(366.409,91)</b>
Servicios exteriores		(276.121,34)	(302.591,43)
Tributos		(79.270,22)	(63.818,48)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(Nota 5 y 6)</b>	<b>(97.751,05)</b>	<b>(161.098,57)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>(Nota 6 y 13.d)</b>	<b>8.025.148,95</b>	-
Resultados por enajenaciones y otras		8.025.148,95	-
<b>Otros resultados</b>	<b>(Nota 13.c)</b>	<b>32.054,43</b>	<b>35.899,96</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>8.407.619,68</b>	<b>544.187,73</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>(Nota 13.b)</b>	-	<b>2.203,79</b>
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		-	2.203,79
<b>Gastos financieros</b>	<b>(Nota 13.b)</b>	<b>(43.000,34)</b>	<b>(50.552,58)</b>
Por deudas con terceros		(43.000,34)	(50.552,58)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(43.000,34)</b>	<b>(48.348,79)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>8.364.619,34</b>	<b>495.838,94</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>(Nota 10)</b>	<b>(1.403.348,89)</b>	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>6.961.270,45</b>	<b>495.838,94</b>
<b>RESULTADO</b>		<b>6.961.270,45</b>	<b>495.838,94</b>

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

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

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020**

(Expresado en euros)

	2021	2020
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>6.961.270,45</b>	<b>495.838,94</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>6.961.270,45</b>	<b>495.838,94</b>

**B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020**

(Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Reserva Legal	Otras Reservas	(Acciones en patrimonio propias)	Aportación de Socios	Resultado del Ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Total
<b>SALDO AL FINAL DEL AÑO 2019</b>	5.002.157,25	252.497,62	(712.248,89)	-	307.000,00	446.217,88	-	5.295.623,86
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	495.838,94	-	495.838,94
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	-	-	-	1.505,03	(321.276,87)	-	(319.771,84)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(321.276,87)	-	(321.276,87)
Otras operaciones con socios	-	-	-	-	1.505,03	-	-	1.505,03
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	44.621,79	80.319,22	-	-	(124.941,01)	-	-
Distribución resultado ejercicio anterior	-	44.621,79	80.319,22	-	-	(124.941,01)	-	-
<b>SALDO AL FINAL DEL AÑO 2020</b>	5.002.157,25	297.119,41	(631.929,67)	-	308.505,03	495.838,94	-	5.471.690,96
Corrección de errores	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL INICIO DEL AÑO 2021</b>	5.002.157,25	297.119,41	(631.929,67)	-	308.505,03	495.838,94	-	5.471.690,96
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	6.961.270,45	-	6.961.270,45
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	-	-	(102.865,00)	(1.749,12)	(357.004,04)	(700.000,00)	(1.161.618,16)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(357.004,04)	-	(357.004,04)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(102.865,00)	-	-	-	(102.865,00)
Otras operaciones con socios	-	-	-	-	(1.749,12)	-	(700.000,00)	(701.749,12)
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	49.583,89	89.251,01	-	-	(138.834,90)	-	-
Distribución resultado ejercicio anterior	-	49.583,89	89.251,01	-	-	(138.834,90)	-	-
<b>SALDO FINAL AL DEL AÑO 2021</b>	5.002.157,25	346.703,30	(542.678,66)	(102.865,00)	306.755,91	6.961.270,45	(700.000,00)	11.271.343,25

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

**TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020**  
 (Expresados en euros)

	2021	2020
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>8.364.619,34</b>	<b>495.838,94</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>(7.884.397,56)</b>	<b>209.447,36</b>
a) amortización del inmovilizado	97.751,05	161.098,57
e) resultado por bajas y enajenación de inmovilizado	(8.025.148,95)	-
g) ingresos financieros	-	(2.203,79)
h) gastos financieros	43.000,34	50.552,58
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>(331.348,96)</b>	<b>37.414,41</b>
b) deudores y otras cuentas a cobrar	(36.878,48)	39.629,67
c) otros activos corrientes	(750.000,00)	-
d) acreedores y otras cuentas a pagar	190.623,59	(1.153,09)
e) otros pasivos corrientes	586.361,38	4.731,43
f) otros activos y pasivos no corrientes	(321.455,45)	(5.793,60)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación</b>	<b>(1.177.991,01)</b>	<b>(48.348,79)</b>
a) pagos de intereses	(43.000,34)	(50.552,58)
c) cobros de intereses	-	2.203,79
d) pagos (cobros) Impuesto sobre beneficios	(1.134.990,67)	-
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>	<b>(1.029.118,19)</b>	<b>694.351,92</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversiones</b>	<b>(4.040.706,55)</b>	<b>(489.227,79)</b>
c) Inmovilizado material	(14.623,14)	-
d) Inversiones inmobiliarias	(3.564.152,41)	(489.277,79)
e) Otros activos	(461.931,00)	-
<b>7. Cobros por desinversiones</b>	<b>11.098.268,45</b>	<b>62.510,15</b>
d) Inversiones inmobiliarias	11.098.268,45	-
e) Otros activos financieros	-	62.510,15
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>	<b>7.057.561,90</b>	<b>(426.717,64)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>	<b>(104.614,12)</b>	<b>1.505,03</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (Aportaciones de socios)	(1.749,12)	1.505,03
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	(106.997,50)	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	4.132,50	-
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>(1.785.668,67)</b>	<b>(282.763,69)</b>
b) devoluciones y amortización de		
2. Deudas con entidades de crédito	(1.785.668,67)	(282.763,69)
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>(1.057.004,04)</b>	<b>(321.276,87)</b>
a) Dividendos	(1.057.004,04)	(321.276,87)
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>	<b>(2.947.286,83)</b>	<b>(602.535,53)</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		
	-	-
<b>E). AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>692.473,61</b>	<b>1.027.374,86</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	<b>3.773.630,49</b>	<b>692.473,61</b>

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

**TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.****MEMORIA DEL EJERCICIO 2021****NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD****a) Constitución y Domicilio Social**

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

La Sociedad es el resultado de la fusión por absorción, entre las sociedades UNISEIS, S.L. (absorbente) y TARJAR XAIRO, S.L. (absorbida) conforme al acuerdo de fusión adoptado por las Juntas Generales de las dos compañías celebradas en fecha 30 de junio de 2015, que incluyó el cambio de denominación social, domicilio y objeto social, así como la ampliación del capital social. La fusión tenía como objetivo la integración de los patrimonios inmobiliarios de las dos entidades para alcanzar una dimensión y estructura operativa que permitirá alcanzar un patrimonio inmobiliario susceptible de constituir el capital de una sociedad de inversión inmobiliaria (SOCIMI).

Como consecuencia de la fusión, se produjo la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida (Tarjar Xairo, S.L.) y la transmisión en bloque del patrimonio inmobiliario de ésta a la absorbente, que adquirió por sucesión universal todos sus derechos, bienes y obligaciones. Así mismo se acordó el aumento del capital social y el cambio de denominación de la sociedad absorbente a Tarjar Xairo, S.L.

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

El 30 de noviembre de 2015 se acordó por unanimidad de los Socios, 1º. La transformación en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI, S.A.), 2º. El cambio de denominación social a TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A., y 3º. La aprobación del balance de transformación cerrado el 30 de septiembre de 2015. Acuerdos que fueron elevados a público mediante escritura de 23 de diciembre de 2015.

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

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

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

#### **b) Actividad**

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

#### **c) Régimen Legal**

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

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

1. Elementos societarios. Las SOCIMI deben tener: i) forma de sociedad anónima, ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros, y iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
2. Actividad. Su actividad principal debe consistir en la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMI, REIT, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
3. Activos permitidos. Las SOCIMI deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (inmuebles aptos), ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMI no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIS o REIT, ICI u otras entidades, residentes o no en España que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión. Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

4. Origen de ingresos. El 80% de las rentas del periodo impositivo de cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de tenencia a que se refiere el apartado siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de inmuebles aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones aptas.
5. Periodo de tenencia de activos. Los inmuebles aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMI deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende también a las participaciones aptas.
6. Política de distribución. En cada ejercicio las SOCIMI habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas: i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones aptas, ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de activos aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado anterior (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros activos aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión), iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
7. Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMI deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del espacio económico europeo, o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que existe efectivo intercambio de información tributaria con España.
8. Régimen fiscal. Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito el periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto anteriormente determinara: i) en el caso de inmuebles aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen previsto del Impuesto sobre sociedades, y II) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto de sociedades.

Así mismo, las SOCIMI son beneficiarias de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y Actos jurídicos documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el periodo mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado precedente.

Según la disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá a consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

A 31 de diciembre de 2021, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

## **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **a) Imagen Fiel**

Las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad a dicha fecha, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad, y se han formulado por los Administradores en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 31 de marzo de 2022 de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil,
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad,
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias,
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación,
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a desglosar en la memoria.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicaron en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Debido a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido por la nueva normativa.

**b) Principios Contables no obligatorios aplicados**

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

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

**c) Moneda de presentación**

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 se presentan expresadas en euros.

**d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas. Empresa en funcionamiento**

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

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

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2021 adjuntas, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

e) **Comparación de la Información**

Los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021 las correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

*Transición a las nuevas normas contables*

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad para la elaboración de estas cuentas anuales son los mismos que los aplicados en el ejercicio anterior, excepto por la adopción del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios. Las principales modificaciones se refieren esencialmente a la trasposición al ámbito contable local de gran parte de las normas recogidas por la NIIF-UE 9, la NIIF-UE 15, NIIF-UE 7, y por la NIIF-UE 13.

El contenido del Real Decreto y de la Resolución mencionada, se ha aplicado en las presentes cuentas anuales sin que la misma suponga un impacto o afecte a las valoraciones de la Sociedad de forma significativa por lo que no ha sido necesario el registro de ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros en reservas a 1 de enero de 2021 como resultado de la aplicación de la nueva normativa contable.

Como consecuencia de la nueva normativa, a partir de 1 de enero de 2021 las políticas contables de la Sociedad en lo referente a activos y pasivos financieros, derivados y otros instrumentos financieros y reconocimiento de ingresos se han modificado como sigue:

*Instrumentos Financieros*

En relación con los activos y pasivos financieros se introducen nuevos criterios para la clasificación, valoración y baja en cuentas de éstos, e introduce nuevas reglas para la contabilidad de coberturas.

La Sociedad no ha registrado ningún ajuste valorativo al importe en libros de los activos y pasivos financieros en reservas a 1 de enero de 2021, pues no se han derivado impactos significativos.

La norma implica un mayor desglose de información en las notas de la memoria referente a instrumentos financieros, esencialmente en gestión del riesgo y en la jerarquía de valor razonable y técnicas de valoración.

#### Reconocimiento de Ingresos

La norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de los ingresos derivados de los contratos con clientes, en donde los ingresos deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

La Sociedad ha revisado las políticas internas de reconocimiento de ingresos para las distintas tipologías de contratos con clientes identificando las obligaciones de desempeño, la determinación del calendario de satisfacción de estas obligaciones, el precio de la transacción y su asignación, con el objetivo de identificar posibles diferencias con el modelo de reconocimiento de ingresos de la nueva norma, sin encontrar diferencias significativas entre ambos ni obligaciones de cumplimiento que dieran lugar al reconocimiento de pasivos por contratos con clientes.

#### **f) Elementos recogidos en varias partidas**

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

#### **g) Cambios en criterios contables**

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

#### **h) Corrección de errores**

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 no incluyen ajustes realizado como consecuencia de errores detectados en el periodo de referencia.

#### **i) Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de las Cuentas Anuales u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.

**NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

Las propuestas de distribución del resultado de los ejercicios 2021 y 2020, formuladas por el Consejo de Administración, son las que se muestran a continuación, en euros:

	2021	2020
<b>Base de reparto</b>		
Resultado obtenido en el ejercicio	6.961.270,45	495.838,94
	<b>6.961.270,45</b>	<b>495.838,94</b>
<b>Distribución a:</b>		
Reserva legal	653.728,15	49.583,89
Reservas voluntarias	4.785.110,20	89.251,01
Dividendos	1.522.432,10	357.004,04
	<b>6.961.270,45</b>	<b>495.838,94</b>

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

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales del ejercicio 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

**a) Inmovilizado material**

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

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

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

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

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Otras instalaciones	5% – 10%	20-10
Otro inmovilizado material	5% – 10%	20-10

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

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

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

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

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

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

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

#### **b) Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Arrendamientos financieros**

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no mantiene contratos que cumplan estas características.

- **Arrendamientos operativos**

**La Sociedad como arrendataria:**

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

**La Sociedad como arrendadora:**

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

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

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

**d) Permutas**

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

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

Se considera que una permuta tiene carácter comercial si:

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

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

e) **Instrumentos financieros**

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

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

Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, son clasificados por la Sociedad mayoritariamente en alguna de las siguientes categorías:

1. Activos financieros a coste amortizado.
2. Activos financieros a coste.
3. Pasivos financieros a coste amortizado.

**Activos y pasivos financieros a coste amortizado**

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

En esta categoría se clasifican:

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

#### *Valoración inicial.*

Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

#### *Valoración posterior.*

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

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

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

#### *Deterioro.*

La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

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

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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

#### Pasivos financieros a coste amortizado

En esta categoría se clasifican:

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

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

#### *Valoración inicial.*

Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

#### *Valoración posterior.*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

#### **Activos financieros a coste**

##### Activos financieros a coste

Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

#### *Valoración inicial.*

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

#### *Valoración posterior.*

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

#### *Deterioro.*

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

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

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

#### **Intereses y dividendos recibidos de activos financieros**

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

### **Fianzas entregadas y recibidas**

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

### **f) Impuestos sobre beneficios**

#### **Régimen general**

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

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

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

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

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

#### **Régimen tributario SOCIMI**

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

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

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá a consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

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

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

**g) Acciones propias**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menos valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

## **h) Ingresos y gastos**

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la Sociedad valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

No se reconocen ingresos en las permutas de elementos homogéneos como las permutas de productos terminados, o mercaderías intercambiables entre dos empresas con el objetivo de ser más eficaces en su labor comercial de entregar el producto a sus respectivos clientes.

### Reconocimiento.

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) que se identifica, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios o venta de bienes) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la Sociedad dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La Sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la Sociedad no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación, aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

#### Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo.

Se entiende que la Sociedad transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio o producto) a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la Sociedad a medida que la entidad la desarrolla, como sucede en algunos servicios recurrentes. En tal caso, si otra Sociedad asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.
- b) La empresa produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La empresa elabora un activo específico para el cliente (con carácter general, un servicio o una instalación técnica compleja o un bien particular con especificaciones singulares) sin un uso alternativo y la empresa tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

Si la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo la Sociedad reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado.

#### Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo.

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la Sociedad considera, entre otros, los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la Sociedad excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo. Por ejemplo, la Sociedad puede haber transferido el control del activo, pero no haber satisfecho la obligación de proporcionar servicios de mantenimiento durante la vida útil del activo.
- b) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales. Si la Sociedad puede determinar de forma objetiva que se ha transferido el control del bien o servicio al cliente de acuerdo con las especificaciones acordadas, la aceptación de este último es una formalidad que no afectaría a la determinación sobre la transferencia del control.

No obstante, si la Sociedad no puede determinar de forma objetiva que el bien o servicio proporcionado al cliente reúne las especificaciones acordadas en el contrato no podrá concluir que el cliente ha obtenido el control hasta que reciba la aceptación del cliente. Cuando se entregan productos (bienes o servicios) a un cliente en régimen de prueba o evaluación y este no se ha comprometido a pagar la contraprestación hasta que venza el periodo de prueba, el control del producto no se ha transferido al cliente hasta que este lo acepta o venza el citado plazo sin haber comunicado su disconformidad.

- c) La Sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- d) El cliente tiene la propiedad del activo. Sin embargo, cuando la empresa conserva el derecho de propiedad solo como protección contra el incumplimiento del cliente, esta circunstancia no impediría al cliente obtener el control del activo.

### Valoración.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, e registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

### **i) Provisiones y contingencias**

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

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

### **j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente.

La actividad de la Sociedad por su propia naturaleza no tiene un impacto ambiental significativo.

#### **k) Transacciones entre partes vinculadas**

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

#### **l) Estados de flujos de efectivo**

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

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

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

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

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

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

**NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2021 es el siguiente, en euros:

	01/01/2021	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2021
<b>Coste:</b>					
Maquinaria	24.046,42	-	(24.046,42)	-	-
Otras instalaciones	488.630,95	-	(469.549,38)	-	19.081,57
Otro inmovilizado material	983.226,10	14.623,14	(968.250,61)	-	29.598,63
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
	<b>1.495.903,47</b>	<b>14.623,14</b>	<b>(1.461.846,41)</b>	<b>-</b>	<b>48.680,20</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>					
Maquinaria	(24.046,42)	-	24.046,42	-	-
Otras instalaciones	(432.398,86)	(1.585,78)	431.396,63	-	(8.620,21)
Otro inmovilizado material	(601.305,01)	(33.570,43)	690.848,61	-	(8.051,13)
	<b>(1.127.806,79)</b>	<b>(35.156,21)</b>	<b>1.146.291,66</b>	<b>-</b>	<b>(16.671,34)</b>
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>368.096,68</b>	<b>(20.533,07)</b>	<b>(315.554,75)</b>	<b>-</b>	<b>32.008,86</b>

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2020 es el siguiente, en euros:

	01/01/2020	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2020
<b>Coste:</b>					
Maquinaria	24.046,42	-	-	-	24.046,42
Otras instalaciones	488.630,95	-	-	-	488.630,95
Otro inmovilizado material	983.226,10	-	-	-	983.226,10
Anticipos e inmovilizado en curso	86.599,41	-	-	(86.599,41)	-
	<b>1.582.502,88</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(86.599,41)</b>	<b>1.495.903,47</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>					
Maquinaria	(24.046,42)	-	-	-	(24.046,42)
Otras instalaciones	(432.398,86)	(6.032,20)	-	-	(432.398,86)
Otro inmovilizado material	(601.305,01)	(64.024,30)	-	-	(601.305,01)
	<b>(1.057.750,29)</b>	<b>(70.056,50)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.127.806,79)</b>
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>524.752,59</b>	<b>(70.056,50)</b>	<b>-</b>	<b>(86.599,41)</b>	<b>368.096,68</b>

En el epígrafe “Otro inmovilizado material” se encuentra registrada la Instalación Fotovoltaica de 250 Kw que la Sociedad tiene instalada en las cubiertas de las naves de la Av. Fuentemar, con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 de 263.428,83 euros (cuyo coste a 31 de diciembre de 2020 asciende a 830.473,00 euros y una amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020 de 567.044,17 euros). Dicha instalación fue adquirida mediante contrato de arrendamiento financiero con el Banco Santander con vencimiento el 14 de noviembre de 2023 estando garantizado con una hipoteca constituido sobre la nave donde radica la instalación. Este leasing fue cancelado anticipadamente en abril de 2016. Con fecha 8 de julio de 2021 esta Instalación Fotovoltaica ha sido vendida (Ver Nota 6) junto con las naves sobre las que se encuentra instalada, lo que ha supuesto una baja por valor neto contable de 315.554,75 euros.

Por otro lado, en el presente ejercicio la Sociedad ha dado de baja de sus registros contables elementos totalmente amortizados por importe de 444.730,80 euros de coste.

### **Elementos totalmente amortizados y en uso**

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos totalmente amortizados y en uso a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste, en euros:

	31/12/2021	31/12/2020
Maquinaria	-	24.046,42
Otras instalaciones	-	416.334,38
Otro inmovilizado material	-	24.000,00
	-	<b>464.380,80</b>

### **Otra información sobre el inmovilizado material**

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

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

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

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

### **NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2021 es el siguiente, en euros:

	01/01/2021	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2021
<b>Coste:</b>					
Inversiones en terrenos y bienes naturales	4.528.240,00	774.850,81	(1.650.583,09)	-	3.652.507,72
Inversiones en construcciones	3.840.629,54	669.574,19	(2.561.613,50)	-	1.984.590,23
Anticipos e inversiones en curso	515.547,62	2.119.727,41	-	-	2.635.275,03
	<b>8.884.417,16</b>	<b>3.564.152,41</b>	<b>(4.212.196,59)</b>	-	<b>8.236.372,98</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>					
Inversiones en construcciones	(1.254.844,73)	(62.594,84)	1.186.273,62	-	(131.165,95)
	<b>(1.254.844,73)</b>	<b>(62.594,84)</b>	<b>1.186.273,62</b>	-	<b>(131.165,95)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias, Neto</b>	<b>7.629.572,43</b>	<b>3.501.557,57</b>	<b>(3.025.922,97)</b>	-	<b>8.105.207,03</b>

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2020 es el siguiente, en euros:

	01/01/2020	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2020
<b>Coste:</b>					
Inversiones en terrenos y bienes naturales	4.483.946,67	44.293,33	-	-	4.528.240,00
Inversiones en construcciones	3.824.643,29	15.986,25	-	-	3.840.629,54
Anticipos e inversiones en curso	-	428.948,21	-	86.599,41	515.547,62
	<b>8.308.589,96</b>	<b>489.227,79</b>	-	<b>86.599,41</b>	<b>8.884.417,16</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>					
Inversiones en construcciones	(1.163.802,66)	(91.042,07)	-	-	(1.254.844,73)
	<b>(1.163.802,66)</b>	<b>398.185,72</b>	-	-	<b>(1.254.844,73)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias, Neto</b>	<b>7.144.787,30</b>	<b>78.553,73</b>	-	<b>86.599,41</b>	<b>7.629.572,43</b>

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

Activo	Coste	31/12/2021 Amortización acumulada	Valor neto	Coste	31/12/2020 Amortización acumulada	Valor neto
Nave Av. Fuentemar 31	-	-	-	2.224.010,78	(564.843,52)	1.659.167,26
Nave Av. Fuentemar 33	-	-	-	1.988.185,81	(589.846,20)	1.398.339,61
Nave C/ Hierro,75	1.571.140,89	(127.505,46)	1.443.635,43	1.571.140,89	(100.155,01)	1.470.985,88
Nave C/ Constitución, 65	1.038.425,00	-	1.038.425,00	-	-	-
Parcela El triángulo	84.570,95	-	84.570,95	84.570,95	-	84.570,95
Parcela Cerro Columnas	2.810.205,57	-	2.810.205,57	1.368.325,13	-	1.368.325,13
Parcela Felipe Diaz	1.817.065,42	-	1.817.065,42	1.139.218,45	-	1.139.218,45
Nave C/ Teatinos, 52 -54	406.000,00	(3.660,49)	402.339,51	-	-	-
Parcela Jesús Gran Poder	508.965,15	-	508.965,15	508.965,15	-	508.965,15
<b>Total Inversiones inmobiliarias</b>	<b>8.236.372,98</b>	<b>(131.165,95)</b>	<b>8.105.207,03</b>	<b>8.884.417,16</b>	<b>(1.254.844,73)</b>	<b>7.629.572,43</b>

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

Activo	Localidad	Fecha de compra	Tamaño m <sup>2</sup>	Cargas
Nave Av. Fuentemar 31	Coslada - Madrid	26/09/1997	8.720	Garantía Hipotecaria
Nave Av. Fuentemar 33	Coslada - Madrid	19/12/2014	3.946	Garantía Hipotecaria
Nave C/ Hierro,75	Torrejón de Ardoz - Madrid	11/04/2016	7.428	Libre de cargas
Nave C/ Constitución, 65	Fuenlabrada - Madrid	23/09/2021	2.207	Libre de cargas
Parcela El triángulo sector SUP-I-4	S. Fernando Henares - Madrid	22/06/2017	2.147	Libre de cargas
Parcela Cerro de las Columnas	Pozuelo de Alarcón- Madrid	27/04/2018	2.438	Libre de cargas
Parcela C/ Felipe Diaz	Madrid	17/05/2018	305	Libre de cargas
Nave C/ Teatinos, 52 - 54	Coslada - Madrid	28/01/2021	1.017	Libre de cargas
Parcela C/ Jesús del Gran Poder, 48	Madrid	14/12/2018	266	Libre de cargas

Tal y como se indica en el detalle precedente, a 31 de diciembre de 2020 elementos de este epígrafe por un valor neto de 3.057 miles de euros se encuentran en garantía de préstamos hipotecarios, ver Nota 8.2.

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

Activo		31/12/2021	31/12/2020
Nave Av. Fuentemar 31	(2) y (5)	436.620,70	661.742,49
Nave Av. Fuentemar 33	(5)	115.784,47	157.968,25
Nave C/ Hierro,75		133.147,80	131.514,66
Nave C/ Constitución, 65	(1)	-	-
Parcela El triángulo sector SUP-I-4		-	-
Parcela Cerro de las Columnas	(3)	-	-
Parcela C/ Felipe Diaz	(4)	-	-
Nave C/ Teatinos, 52 - 54	(1)	12.291,59	-
Parcela C/ Jesús del Gran Poder, 48		-	-
<b>Total</b>		<b>697.844,56</b>	<b>951.225,40</b>

- (1) Tal como se muestra en el cuadro detalle precedente estas inversiones inmobiliarias han sido adquiridas por la Sociedad en el ejercicio 2021.
- (2) Los créditos derivados de las rentas obtenidos por el alquiler de esta Inversión Inmobiliaria se encuentran pignorados a favor de Caixabank para garantizar la devolución del préstamo concedido. Ver Nota 8.8.2.
- (3) En virtud de contrato de arrendamiento formalizado el 16 de mayo de 2018, la Parcela Cerro de las Columnas se encuentra comprometida con condición suspensiva para su alquiler a terceros una vez se encuentre finalizada la construcción del edificio comercial y parking a realizar sobre la misma. A fecha de cierre del ejercicio dicha condición suspensiva ha sido cumplida y el inmueble se encuentra arrendado desde finales del mes de enero de 2022. Asimismo, con fecha 14 de diciembre de 2021 ha sido formalizada escritura de declaración de obra nueva construida de este activo inmobiliario e inscrita en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón N.º 1.
- (4) Este activo se encuentra actualmente en fase de construcción para la realización de 13 viviendas, trasteros y garajes. Adjudicada la obra mediante concurso privado a la sociedad constructora Maryes, S.L. el 18 de octubre de 2019, con un presupuesto de 914.137,91 euros y un plazo de ejecución de 16 meses comenzando dicho plazo un mes posterior a la firma del contrato de obra.
- (5) Con fecha 8/7/2021 estos activos inmobiliarios han sido enajenados a terceros junto con las instalaciones fotovoltaicas que se encontraban instaladas sobre los mismos. El precio total de venta pactado de ambos inmuebles y su instalación fotovoltaica ascendió a 11.891 miles de euros. El beneficio obtenido por dicha transacción ha ascendido a 8.025 miles de euros que figura registrado en la cuenta de resultados en el epígrafe de “Resultados por enajenación de inmovilizado”. Asimismo, las cargas hipotecarias que recaen sobre ambos inmuebles (ver Nota 8.2.) han sido canceladas en el momento de la transacción.

**Elementos totalmente amortizados y en uso**

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existen Inversiones Inmobiliarias que se encuentren totalmente amortizados y en uso

**Otra información sobre las Inversiones Inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no mantiene contratos de arrendamiento vigentes.

**7.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendador)**

Los ingresos registrados en la Cuenta de Resultados del ejercicio 2021 en concepto de arrendamiento operativo han ascendido a 697.844,56 euros (951.225,40 euros en el ejercicio 2020).

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

	31/12/2021	31/12/2020
Hasta 1 año	393.000,00	744.500,00
Entre uno y cinco años	1.132.000,00	2.030.000,00
Más de 5 años	1.250.000,00	-
	<b>2.775.000,00</b>	<b>2.774.500,00</b>

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

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

Activo	Arrendatario	Fecha contrato	Renta anual	Compromiso Arrendatario	Gastos	Actualización Renta
Nave C/ Hierro,75	Ordax, S.A.	22/10/2018	132.000,00	22/10/2022	Arrendatario	Según pacto
Nave C/ Teatinos, 52 - 54	Sanhair Beauty, S.L.	29/09/2021	33.000,00	29/09/2026	Arrendatario	IPC
Parcela Cerro de las Columnas	Distrib. Superm, S.L	16/05/2018	250.000,00	01/01/2032	Arrendatario	IPC

## **NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

### **8.1) Activos Financieros**

El detalle de activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente, en euros:

	Coste amortizado	
	31/12/2021	31/12/2020
<b>Créditos por operaciones comerciales y no comerciales (Nota 8.1.1)</b>	<b>725.850,65</b>	<b>263.919,65</b>
<b>Total</b>	<b>725.850,65</b>	<b>263.919,65</b>

El detalle de activos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente, en euros:

	Coste amortizado	
	31/12/2021	31/12/2020
<b>Créditos por operaciones comerciales y no comerciales (Nota 8.1.1)</b>	<b>775.305,70</b>	<b>78.455,17</b>
<b>Total</b>	<b>775.305,70</b>	<b>78.455,17</b>

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

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es como sigue, en euros:

Tesorería y Activos Equivalentes:	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2020
Cuentas corrientes	3.772.924,09	691.767,21
Caja	706,40	706,40
<b>Importe Tesorería y Activos equivalentes</b>	<b>3.773.630,49</b>	<b>692.473,61</b>

**8.1.1) Créditos por operaciones comerciales y no comerciales**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente, en euros:

Activo Financiero	Saldo a 31/12/2021		Saldo a 31/12/2020	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Créditos por operaciones comerciales</b>				
Cientes terceros	-	21.024,18	-	51.735,40
Deudores varios	-	4.281,52	-	26.719,77
Otros activos financieros (3)	-	750.000,00	-	-
<b>Total créditos por operaciones comerciales</b>	<b>-</b>	<b>775.305,70</b>	<b>-</b>	<b>78.455,17</b>
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>				
Créditos a largo plazo (1)	650.000,00	-	83.925,00	-
Fianzas y depósitos (2)	75.850,65	-	179.994,65	-
<b>Total créditos por operaciones no comerciales</b>	<b>725.850,65</b>	<b>-</b>	<b>263.919,65</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>725.850,65</b>	<b>775.305,70</b>	<b>263.919,65</b>	<b>78.455,17</b>

- (1) A 31 de diciembre de 2020 corresponde a dos créditos concedidos por importes nominales de 100.000,00 euros y 67.850,00 euros a las sociedades Maryes, S.L. y Desarrollos Inmobiliarios Marco, S.L. respectivamente, con un capital pendiente de devolución al 31 de diciembre de 2020 del 50%. Dichos créditos han sido liquidados a lo largo del presente ejercicio 2021.

A 31 de diciembre de 2021 corresponde, por un lado, a un crédito concedido a la sociedad Nilo Bulgaria Ltd por un importe de 350.000,00 euros, formalizado el 3 de agosto de 2021 con vencimiento a dos años y con un tipo de interés del 3% anual pagadero a la devolución del principal, y por otro a una aportación en concepto de “cuentas en participación” por importe de 300.000,00 euros, suscrito con la sociedad Galdana Capital, S.L. (gestor), para la realización de una operación de compra y posterior transmisión de la finca sita en Calle Santa, 22 de Madrid cuya inversión estimada se cuantifica en 1.300 miles de euros según contrato de fecha 28 de diciembre de 2021, participándose en un 75% de los resultados obtenidos.

- (2) Corresponde principalmente a las fianzas depositadas en el IVIMA recibidas de los inmuebles arrendados (Nota 6 y Nota 7) por importe de 26.500,00 euros y 126.200,00 euros a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 respectivamente, así como a fianzas depositadas en el Ayuntamiento de Madrid, Torrejón de Ardoz y Pozuelo por importe de 49.350,65 euros y 53.794,65 euros a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 respectivamente.

- (3) El saldo a 31 de diciembre de 2021 corresponde a una cartera de fondos de inversión contratados por la Sociedad en el segundo semestre de 2021 con la entidad depositaria Abanca Privada y cuyo valor actual a cierre del ejercicio asciende a 757.327,96 euros.

El detalle de las fianzas depositadas en el IVIMA a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es como sigue, en euros:

Activo	Arrendatario	31/12/2021	31/12/2020
Nave Av. Fuentemar 31	Grifols Movaco, S.A.	-	84.000,00
Nave Av. Fuentemar 33	Autocristal Sevilla, S.L.	-	17.000,00
Sotano Av. Fuentemar 33	Jose Sanchez Franco	-	4.200,00
Nave C/ Hierro,75	Ordax, S.A.	21.000,00	21.000,00
Nave C/ Teatinos, 52 -54	Sanhair Beauty, S.L.	5.500,00	-
		<b>26.500,00</b>	<b>126.200,00</b>

## 8.2) Pasivos Financieros

El detalle de pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 por carteras, es el siguiente, en euros:

	Coste amortizado	
	31/12/2021	31/12/2020
Débitos por operaciones comerciales y no comerciales (Nota 8.2.1)	1.273.272,11	2.931.756,39
<b>Total</b>	<b>1.273.272,11</b>	<b>2.931.756,39</b>

El detalle de pasivos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, por carteras, es el siguiente, en euros:

	Coste amortizado	
	31/12/2021	31/12/2020
Débitos por operaciones comerciales y no comerciales (Nota 8.2.1)	329.599,59	365.860,39
<b>Total</b>	<b>329.599,59</b>	<b>365.860,39</b>

**8.2.1) Débitos por operaciones comerciales y no comerciales**

Su detalle al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se indica a continuación, en euros:

	Saldo a 31/12/2021		Saldo a 31/12/2020	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Por operaciones comerciales:</b>				
Acreeedores	-	239.288,73	-	48.665,14
<b>Total saldos por operaciones comerciales</b>	<b>-</b>	<b>239.288,73</b>	<b>-</b>	<b>48.665,14</b>
<b>Por operaciones no comerciales:</b>				
Deudas con entidades de crédito	1.205.105,44	86.592,63	2.763.889,72	313.477,02
Fianzas recibidas (1)	68.166,67	-	167.866,67	-
<b>Préstamos y otras deudas</b>	<b>1.273.272,11</b>	<b>86.592,63</b>	<b>2.931.756,39</b>	<b>313.477,02</b>
Dividendo activo a pagar	-	-	-	-
Cta. cte. con socios y administradores	-	3.718,23	-	3.718,23
<b>Total saldos por operaciones no comerciales</b>	<b>-</b>	<b>3.718,23</b>	<b>-</b>	<b>3.718,23</b>
<b>Total Débitos y partidas a pagar</b>	<b>1.273.272,11</b>	<b>329.599,59</b>	<b>2.931.756,39</b>	<b>365.860,39</b>

(1) Esta partida corresponde a las Fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles arrendados (Nota 6 y Nota 7) cuyo detalle al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se indican a continuación, en euros:

Activo	Arrendatario	31/12/2021	31/12/2020
Nave Av. Fuentemar 31	Grifols Movaco, S.A.	-	84.000,00
Nave Av. Fuentemar 33	Autocristal Sevilla, S.L.	-	17.000,00
Sotano Av. Fuentemar 33	Jose Sanchez Franco	-	4.200,00
Nave C/ Hierro,75	Ordax, S.A.	21.000,00	21.000,00
Nave C/ Teatinos, 52 - 54	Sanhair Bauty, S.L.	5.500,00	-
Parcela Cerro de las Columnas (Nota 6)	Distribución Supermercado, S.L	41.666,67	41.666,67
		<b>68.166,67</b>	<b>167.866,67</b>

**8.2.2) Deudas con entidades de crédito**

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se indica a continuación, en euros:

	31/12/2021			31/12/2020		
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	-	1.205.105,44	1.205.105,44	313.635,44	2.763.889,72	3.077.525,16
Pólizas de crédito	86.592,63	-	86.592,63	(158,42)	-	(158,42)
<b>Total</b>	<b>86.592,63</b>	<b>1.205.105,44</b>	<b>1.291.698,07</b>	<b>313.477,02</b>	<b>2.763.889,72</b>	<b>3.077.366,74</b>

**Préstamos**

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2021, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Fecha concesión	Tipo de Interés	Último Vencimiento	Importe concedido	Dispuesto	Pendiente al Cierre
Bankinter (1)	22/04/2021	Euribor + 1,75%	22/04/2025	300.000,00	300.000,00	300.000,00
BSCH (1)	26/05/2021	Euribor + 1,00%	26/05/2026	500.000,00	500.000,00	500.000,00
Abanca	20/10/2021	Euribor + 1,50%	20/10/2026	400.000,00	400.000,00	400.000,00
						<b>1.200.000,00</b>

(1) Póliza de préstamo ICO

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2020, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Fecha concesión	Tipo de Interés	Último Vencimiento	Importe concedido	Dispuesto	Pendiente al Cierre
Caixabank, S.A.	11/04/2016	Euribor + 1,35%	01/05/2028	2.000.000,00	2.000.000,00	1.380.789,09
Caixabank, S.A.	19/02/2018	Euribor + 1,50%	01/03/2032	2.500.000,00	1.800.000,00	1.696.736,07
						<b>3.077.525,16</b>

Los préstamos a 31 de diciembre de 2020 tienen como garantía hipotecaria los activos descritos en la Nota 6 “Inversiones inmobiliarias”.

**Pólizas de crédito**

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas por importe disponible de 250.000,00 euros, con 86.592,63 euros dispuestos. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene pólizas de crédito concedidas.

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

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo (deudas con entidades de crédito -préstamos-) al 31 de diciembre de 2021:

	Vencimiento años						Total
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Deudas con entidades de crédito</b>							
Bankinter	-	100.000,00	100.000,00	100.000,00	-	-	300.000,00
BSCH	-	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	-	500.000,00
Abanca	-	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	-	400.000,00
<b>Total</b>	-	<b>325.000,00</b>	<b>325.000,00</b>	<b>325.000,00</b>	<b>225.000,00</b>	-	<b>1.200.000,00</b>

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo (deudas con entidades de crédito -préstamos-) al 31 de diciembre de 2020:

	Vencimiento años						Total
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Deudas con entidades de crédito</b>							
Caixabank	178.213,61	180.634,45	183.088,15	185.575,20	188.096,02	465.181,66	1.380.789,09
Caixabank	135.421,83	138.348,20	141.318,80	144.334,28	147.395,28	989.917,70	1.696.736,07
<b>Total</b>	<b>313.635,44</b>	<b>318.982,65</b>	<b>324.406,95</b>	<b>329.909,48</b>	<b>335.491,30</b>	<b>1.455.099,36</b>	<b>3.077.525,16</b>

b) Incumplimiento de obligaciones contractuales

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

c) Garantías comprometidas y compromisos adquiridos con terceros

No existen garantías o compromisos adquiridos con terceros.

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

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

**8.3.1) Riesgo de crédito**

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

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

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

**8.3.2) Riesgo de liquidez**

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

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

### **8.3.3) Riesgo de mercado**

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

### **8.3.4) Riesgo de tipo de interés**

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

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

## **8.4) Fondos Propios**

### **8.4.1) Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el capital social está representado por 173.385 acciones de 28,85 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Las sociedades o personas físicas con participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social al 31 de diciembre de 2021:

	<b>Nº Participaciones</b>	<b>% Participación</b>
Mª del Carmen Escribano Sanchez-Beato	86.501	49,89
Juan Francisco Hernández Villa	21.829	12,59
Francisco Javier Echenique Gordillo	12.987	7,49

Según escritura de fusión realizada el 23 de julio de 2015, y conforme a las operaciones de canje establecidas para la fusión (Nota 1), se aumentó el Capital de la Sociedad en 4.228.035,00 euros, emitiendo 70.350 participaciones nuevas e iguales, con un valor nominal de 60,10 euros cada una y con una prima de emisión de 5.771.965,00 euros.

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

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

Según escritura de 1 de diciembre de 2015, se aumenta el capital social en el importe de 5.769.600,00 euros con cargo a reservas, alcanzando un capital de 10.420.438,50 euros, distribuido en 173.385 acciones de 60,10 euros cada una, que están totalmente suscritas.

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

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

#### **8.4.2) Reservas**

El detalle de las Reservas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente, en euros:

	31/12/2021	31/12/2020
Reserva legal	346.703,30	297.119,41
Reservas voluntarias	830.045,87	740.794,86
Otras reservas (Reserva de fusión)	(1.372.724,53)	(1.372.724,53)
<b>Total</b>	<b>(195.975,36)</b>	<b>(334.810,26)</b>

##### **a) Reserva Legal**

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la vigente Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

**8.4.3) Acciones propias**

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad posee acciones propias por importe de 102.865,00 euros correspondiendo a un total de 1.422 acciones.

El movimiento durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

Acciones propias	Nº acciones	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2020	-	-
Adquisiciones	1.479	106.802,00
Ventas	(57)	(3.937,00)
<b>Total</b>	<b>1.422</b>	<b>102.865,00</b>

**8.4.4) Dividendo a cuenta**

El Consejo de Administración en su reunión de fecha 29/09/2021 acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 700.000,00 euros. De conformidad con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han formulado un estado contable que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución y que se plasma a continuación:

Resultado provisional estimado después de impuestos de TARJAR a 29-09-2021	8000000
Reserva Legal (10% del beneficio)	80000
Importe a repartir a cuenta de dividendos	700.000,00 €
Importe bruto unitario (euros/acción)	4,06960182 €
Importe neto unitario (euros/acción)	3,29637747 €
Fecha de devengo (last trading date)	11 de octubre de 2021
Ex – date	12 de octubre de 2021
Record – date	13 de octubre de 2021
Fecha de pago del dividendo	14 de octubre de 2021

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	94%	95%
Ratio de operaciones pendientes de pago	6%	5%
	Importe en euros	Importe en euros
Total pagos realizados	4.362.564,91	1.001.937,92
Total pagos pendientes	239.288,73	48.665,14

Conforme a la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Proveedores” “Proveedores, empresas del grupo y asociadas” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance.

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

El período medio de pago a proveedores (PMP) se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos del ratio de las operaciones pagadas por el importe total de pagos realizados más el ratio de las operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y en el denominador por la suma del importe total de pagos realizados más el importe total de pagos pendientes.

El ratio de las operaciones pagadas se calculará como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del número de días de pago por el importe de la operación pagada y en el denominador el importe total de pagos realizados. Se entenderá por número de días de pago, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación.

El ratio de las operaciones pendientes de pago se calculará como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del número de días de pendientes de pago por el importe de la operación pendiente de pago y en el denominador el importe total de pagos pendientes. Se entenderá por número de días pendientes de pago, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el último día del periodo al que se refieran las cuentas anuales.

Para el cálculo tanto del número de días de pago como del número de días pendientes de pago, la sociedad comenzará a computar el plazo desde la fecha de recepción de las mercancías o prestación de los servicios. No obstante, a falta de información fiable sobre el momento en que se produce esta circunstancia, se podrá tomar la fecha de recepción de la factura.

Según el apartado 4º del artículo 4 de la citada ley, el plazo de pago establecido para el ejercicio 2021 podrá ser ampliado mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

## **NOTA 10. SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente, en euros:

	31/12/2021		31/12/2020	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
<b>No Corriente:</b>				
Activos por impuesto diferido	-	-	-	-
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	221.755,45
	-	-	-	<b>221.755,45</b>
<b>Corriente:</b>				
Impuesto sobre el Valor Añadido	90.027,95	-	-	39.048,15
Retenciones por IRPF	-	137.702,06	-	223,94
Impuesto sobre Sociedades	-	490.113,67	-	2.182,26
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	-
	<b>90.027,95</b>	<b>627.815,73</b>	-	<b>41.454,35</b>

### **Situación fiscal**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, los Administradores de la misma consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

**Impuesto sobre beneficios**

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

	31/12/2021			31/12/2020		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
<b>Resultado del ejercicio (antes de impuestos)</b>	<b>8.364.619,34</b>			<b>495.838,94</b>		
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>
<b>Diferencias permanentes</b>	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio:						
Gastos no deducibles	-	-	-	-	-	-
<b>Diferencias temporales</b>	<b>909.085,15</b>	-	<b>909.085,15</b>	<b>36.331,18</b>	<b>(13.156,78)</b>	<b>23.174,40</b>
Amortización acelerada (Venta Fuentemar)	282.421,87	-	282.421,87	-	(13.156,78)	(13.156,78)
Amortización leasing (Venta Fuentemar)	626.663,28	-	626.663,28	36.331,18	-	36.331,18
<b>Compensación bases imponibles</b>			-			-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>9.273.704,49</b>			<b>519.013,34</b>		
Base imponible al tipo general (25%)			6.500.417,35			23.174,40
Base imponible al tipo SOCIMIS (0%)			2.773.287,14			495.838,94

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

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Cuota al 25 % sobre la Base imponible general</b>	<b>1.625.104,34</b>	<b>5.793,60</b>
Deducciones:	-	-
<b>Cuota líquida</b>	<b>1.625.104,34</b>	<b>5.793,60</b>
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(1.134.990,67)	(3.611,34)
<b>Cuota a Ingresar (o a devolver)</b>	<b>490.113,67</b>	<b>2.182,26</b>

El movimiento de los impuestos diferidos generados y cancelados en el ejercicio 2021 se detalla a continuación, en euros:

	Saldo al 31/12/2020	Generados	Aplicados	Saldo al 31/12/2021
<b>Impuestos diferidos pasivos</b>				
Amortización acelerada	69.627,72	-	(69.627,72)	-
Amortización Nave Fuentemar 33	152.127,73	-	(152.127,73)	-
	<b>221.755,45</b>	-	<b>(221.755,45)</b>	-

El movimiento de los impuestos diferidos generados y cancelados en el ejercicio 2020 se detalla a continuación, en euros:

	Saldo al 31/12/2019	Generados	Aplicados	Saldo al 31/12/2020
<b>Impuestos diferidos pasivos</b>				
Amortización acelerada	66.338,52	3.289,20	-	69.627,72
Amortización Nave Fuentemar 33	161.210,53	-	(9.082,80)	152.127,73
	<b>227.549,04</b>	<b>3.289,20</b>	<b>(9.082,80)</b>	<b>221.755,45</b>

El detalle del gasto por el Impuesto de Sociedades al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente, en euros:

	31/12/2021	31/12/2020
Impuesto corriente	1.625.104,34	5.793,60
Impuesto diferido	(221.755,42)	(5.793,60)
<b>Total Gasto por Impuesto de Sociedades</b>	<b>1.403.348,89</b>	<b>-</b>

### **Otra información fiscal**

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

Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0% con carácter general en el Impuesto sobre sociedades.

No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Con efecto para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

**NOTA 11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

Los administradores de la Sociedad consideran que no existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 a excepción de los ya indicados en las notas de la memoria del ejercicio 2021.

**NOTA 12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DELA CONDICION DE SOCIMI**

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

Descripción	31/12/2021
<b>a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la ley 11/2009 modificada por Ley 16/2012</b>	178.948,54
<b>b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley:</b>	
<b>Ejercicio 2015</b>	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	28.933,94
<b>Ejercicio 2016</b>	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	67.828,71
<b>Ejercicio 2017</b>	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	135.943,04
<b>Ejercicio 2018</b>	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	535.557,44
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	70.828,36
<b>Ejercicio 2019</b>	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	124.940,01
<b>Ejercicio 2020</b>	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	138.834,90

### Descripción

**c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley:**

**Ejercicio 2015**

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	115.735,74

**Ejercicio 2016**

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	174.416,58

**Ejercicio 2017**

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	349.510,86

**Ejercicio 2018**

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	162.676,71

**Ejercicio 2019**

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	321.276,87

**Ejercicio 2020**

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	357.004,04

**d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas:**

**Ejercicio 2015 - 2021**

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	No aplica

**e) Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:**

- Ejercicio 2015	JG 10/05/2016
- Ejercicio 2016	JG 28/04/2017
- Ejercicio 2017	JG 28/06/2018
- Ejercicio 2018	JG 20/06/2019
- Ejercicio 2019	JG 30/06/2020
- Ejercicio 2020	JG 12/07/2021

- f) **Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.** No aplica

**Descripción**

- g) **Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.** Ver Nota 6

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

### **NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS**

#### **a) Otros gastos de explotación**

La composición a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente, en euros:

	31/12/2021	31/12/2020
Reparaciones y conservación	8.172,93	9.416,73
Servicios profesionales independientes	117.247,38	147.043,29
Transportes	10,44	65,64
Primas de seguro	10.668,78	8.314,19
Suministros	135.959,55	136.739,81
Otros servicios	4.062,26	1.011,77
Otros tributos	79.270,22	63.818,48
	<b>355.391,56</b>	<b>366.409,91</b>

#### **b) Resultados financieros**

El detalle a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 de ingresos y gastos financieros por intereses es el siguiente, en euros:

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Ingresos:</b>		
Otros ingresos financieros	-	2.203,79
<b>Total ingresos</b>	<b>-</b>	<b>2.203,79</b>
<b>Gastos:</b>		
Intereses de deudas con Entidades de Crédito	(43.000,34)	(50.552,58)
<b>Total gastos</b>	<b>(43.000,34)</b>	<b>(50.552,58)</b>
<b>Resultados</b>	<b>(43.000,34)</b>	<b>(48.348,79)</b>

**c) Otros resultados**

El desglose al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 de los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida “Otros resultados”, es el siguiente, en euros:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Ingresos:</b>		
Devolución tributaria expediente IS 2008	20.832,28	-
Devolución tributaria expediente IS 2013	-	38.132,13
Cobro seguro por daños	11.000,00	-
Otros	3.271,52	-
<b>Gastos:</b>		
Sanciones	-	-
Otros gastos excepcionales	(3.049,37)	(2.232,17)
<b>Total otros resultados</b>	<b>32.054,43</b>	<b>35.899,96</b>

**d) Resultados por enajenaciones y otras**

El saldo a 31 de diciembre de 2021 por importe de 8.025.148,95 euros, corresponde al resultado obtenido por la venta de las naves de Fuentemar 31 y 33 junto con las instalaciones fotovoltaicas instaladas en las mismas (Ver Nota 6).

**NOTA 14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

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

**NOTA 15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

No se han producido hechos adicionales significativos posteriores al 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se indica a continuación, en euros:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio	31/12/2021		31/12/2020	
	Entidad Dominante	Otras Partes Vinculadas	Entidad Dominante	Otras Partes Vinculadas
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	-	-	-	<b>83.925,00</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	-	-	-	<b>83.925,00</b>
Otros activos financieros (Nota 8.1.1)	-	-	-	83.925,00
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	-	-	-	-
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	-	<b>(180.000,00)</b>	-	-
Acreeedores varios (Nota 8.1.1)	-	(180.000,00)	-	-

**16.2) Transacciones entre partes vinculadas**

Las operaciones efectuadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2021 y el ejercicio 2020 se detallan a continuación, en euros:

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio	31/12/2021	31/12/2020
Recepción de servicios (1)	283.517,31	40.376,60
Compra de activos no corrientes (2)	1.994.358,59	428.948,21
	<b>2.277.875,90</b>	<b>469.324,81</b>

- (1) Los servicios recibidos a 31 de diciembre de 2021 corresponden a servicios recibidos de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Marco, S.L. por importe de 15.051,96 euros, Arquibuba por importe de 24.051,06 euros, MV Fincas por importe de 64.414,29 euros (los cuales incluyen un importe de 60.000,00 euros en concepto de intermediación en la venta de las Naves de Fuentemar 31 y 33) y Dismosa por importe de 180.000,00 euros (correspondientes a la intermediación en la venta de las Naves de Fuentemar 31 y 33). Los servicios recibidos a 31 de diciembre de 2020 corresponden a servicios recibidos de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Marco, S.L. por importe de 40.376,60 euros cargados en la cuenta de resultados.
- (2) El saldo a 31 de diciembre de 2021 corresponde a: - Obras de ejecución en la Parcela Felipe Díaz, por importe de 542.889,72 euros, que se encuentra actualmente en fase de construcción para la realización de 13 viviendas, trasteros y garajes. Adjudicada la obra mediante concurso privado a la sociedad constructora Maryes, S.L. el 18 de octubre de 2019, con un presupuesto de 914.137,91 euros y un plazo de ejecución de 16 meses comenzando dicho plazo un mes posterior a la firma del contrato de obra (ver Nota 6).

- Obras de ejecución en la Parcela Cerro de las Columnas, por importe de 1.321.002,94 euros, para la realización de una construcción de un edificio desinado a usos comerciales. Adjudicada la obra mediante concurso privado a la sociedad constructora Maryes, S.L. el 25 de febrero de 2021, con un presupuesto de 1.321.002,94 euros y un plazo de ejecución de 32 (véase Nota 6).
- Servicios recibidos de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Marco, S.L. por importe de 130.465,93 euros en concepto de honorarios de Project Management correspondiente a la ejecución de obra en las parcelas de Felipe Diaz y Cerro de las Columnas.

El saldo a 31 de diciembre de 2020 corresponde a las Obras de ejecución en la Parcela Felipe Díaz.

### **16.3) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta dirección**

Durante el ejercicio 2021 y el ejercicio 2020 no se ha devengado retribución alguna a los miembros del Órgano de Administración, ni existen o existían compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración.

#### **Otra información referente al Consejo de Administración**

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

Al cierre del ejercicio 2021 los miembros de Consejo de Administración de la Sociedad, según se define en la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, han comunicado al reto de miembros del mismo, que conocen comprenden lo previsto en el artículo 227, 228.e y 229 de la mencionada ley y que, en consecuencia, de acuerdo con lo anterior que durante el ejercicio 2021 y hasta la fecha, ninguno de ellos ni sus personas vinculadas se encuentran en situación de conflicto de interés, directo o indirecto, con la Sociedad de acuerdo con los deberes de lealtad y de evitar situaciones de conflicto de intereses comprendidas en los mencionados artículos.

### **NOTA 17. OTRA INFORMACION**

La sociedad no tiene empleados al cierre del ejercicio 2021 ni al cierre del ejercicio 2020

A continuación, se detallan los honorarios relativos a los servicios prestados durante el ejercicio 2021 y 2020 por los auditores de las Cuentas Anuales de la Sociedad, en euros:

Descripción	2021	2020
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	4.000,00	4.000,00
Honorarios cargados por revisión limitada	3.000,00	3.000,00
<b>Total</b>	<b>7.000,00</b>	<b>7.000,00</b>

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

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

Por ese motivo no se revela información alguna a este respecto en la memoria del ejercicio 2021.

## **NOTA 19. INFORMACIÓN SEGMENTADA**

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

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

Descripción del mercado geográfico	31/12/2021		31/12/2020	
	Euros	%	Euros	%
Nacional	803.558,91	100%	1.035.873,94	100%
<b>Total</b>	<b>803.558,91</b>	<b>100%</b>	<b>1.035.873,94</b>	<b>100%</b>

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

Descripción de la actividad	31/12/2021		31/12/2020	
	Euros	%	Euros	%
Arrendamientos	697.844,56	87%	959.583,40	93%
Producción energía eléctrica	105.714,35	13%	76.290,54	7%
<b>Total</b>	<b>803.558,91</b>	<b>100%</b>	<b>1.035.873,94</b>	<b>100%</b>

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

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021**

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

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021**

#### **1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.**

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

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad continuó su proceso de adaptación y cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, incorporándose definitivamente la cotización de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursatil (“MAB”) en el año 2017, segmento de SOCIMI, régimen al que se acogió por medio de solicitud presentada ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), en fecha de 16 de septiembre de 2015 y con efectos desde el 1 de enero de 2015.

Su actividad se centra, principalmente, en la adquisición, urbanización, construcción, promoción, explotación, arrendamiento y administración de inmuebles de naturaleza urbana, destinados a local de negocio y ejercicio de industria.

#### **2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS.**

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha comenzado a aplicar una estrategia de diversificación de inversiones, buscando estabilizar a medio plazo la estructura de la Sociedad, y evitar así una excesiva dependencia de alguno de sus activos. Para ello, ha procedido a la venta de sus inmuebles sitios en la Av. Fuentemar (Coslada), que representaban el 69% de los ingresos de la sociedad para el ejercicio 2021 y el 79% para el ejercicio 2020, continuando con la explotación del resto de ellos.

Por otro lado, a lo largo del ejercicio 2021, la Sociedad ha finalizado el desarrollo de dos de las inversiones en activos inmobiliarios adquiridas en el ejercicio 2018, las cuales consistieron en la adquisición de tres parcelas ubicadas en el Cerro de las Columnas (Pozuelo de Alarcón), en la Calle Felipe Diaz (Madrid) y en la Calle Jesús del Gran Poder (Madrid). En relación a estas tres inversiones las actuaciones realizadas, tal como se describe a continuación, han consistido en:

- Respecto a la parcela ubicada en Travesía de Peñalara 1 (Pozuelo de Alarcón) la Sociedad, ha ejecutado la totalidad de las obras y presentado la declaración responsable para la primera ocupación, habiéndose iniciado la actividad según el contrato de arrendamiento suscrito con la mercantil DISTRIBUCIÓN DE SUPERMERCADOS, S.L., a fecha de emisión de este informe

- En relación a la parcela ubicada en la Calle Felipe Díaz (Madrid), a lo largo del ejercicio 2021, la Sociedad ha procedido a la ejecución de proyecto de construcción de edificio de viviendas para su posterior arrendamiento, encontrándose el mismo en su fase final, esperándose que la actividad se inicie en el primer trimestre de 2022.
- En cuanto a la parcela ubicada en Calle Jesús del Gran Poder (Madrid) la Sociedad ha continuado desarrollando labores administrativas encaminadas a la actualización de las licencias administrativas que afectaban previamente al citado activo, así como a la realización de proyecto de ejecución de viviendas para su arrendamiento, encontrándose actualmente pendiente de obtención de licencia definitiva, continuándose el arrendamiento de su edificación.

De igual manera, la sociedad ha adquirido en este ejercicio 2021, una nave y solar adyacente sito en la C/Teatinos N° 52 de Coslada, y que ha procedido a arrendar convenientemente.

Como continuación a la planificación de diversificación anteriormente citada, la sociedad ha procedido a adquirir una nave industrial en la C/Constitución N° 62 de Fuenlabrada, encontrándose en la actualidad rehabilitando la misma para su arrendamiento.

Asimismo, la sociedad ha procedido a adquirir cuentas en participación para el desarrollo y explotación de edificio sito en la C/Santa Ana N° 22.

Por otra parte, y con independencia del desarrollo y explotación de sus activos inmobiliarios, la Sociedad mantiene una posición activa en el mercado inmobiliario, estudiando la adquisición de otros activos inmobiliarios, tanto en el segmento principal de sus bienes, es decir, el mercado de oficinas y naves industriales corporativas, como en el relativo a viviendas para su posterior explotación en arrendamiento.

Resaltar que la Sociedad persigue activos cuya rentabilidad bruta sea de, al menos, un 8%, contemplando en todo momento un grado de apalancamiento no superior al valor Loan To Value de, aproximadamente, un 16% a 31 de diciembre de 2021, y que la Sociedad estima no aumentar por encima del 35%, lo que hace que la esta 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.

### **3. EVOLUCIÓN DE LA ACCION Y ACCIONES PROPIAS.**

La Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursatil (“MAB”) a comienzos del ejercicio 2017. La cotización de sus títulos a oscilado desde entonces entre un valor máximo de 52,11 euros por acción al cierre del ejercicio 2017 y un valor de 66,50 euros por acción al cierre del ejercicio 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad posee acciones propias por importe de 102.865,00 euros correspondiendo a un total de 1.422 acciones.

El movimiento durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

Acciones propias	Nº acciones	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2020	-	-
Adquisiciones	1.479	106.802,00
Ventas	(57)	(3.937,00)
<b>Total</b>	<b>1.422</b>	<b>102.865,00</b>

#### **4. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.**

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

	31/12/2021	31/12/2020
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	94%	95%
Ratio de operaciones pendientes de pago	6%	5%
	<b>Importe en euros</b>	<b>Importe en euros</b>
Total pagos realizados	4.362.564,91	1.001.937,92
Total pagos pendientes	239.288,73	48.665,14

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

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

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

#### **5. GESTION DEL RIESGO.**

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

### Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros contabilizados y en el plazo establecido. Los Administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada de los instrumentos financieros.

### Riesgo de actividades Operativas

Los cobros de las rentas se realizan por anticipado con periodicidad mensual, según contrato. Asimismo, la Sociedad, con el fin de minorar la incertidumbre intenta contratar con aquellos terceros cuya solvencia financiera esté más acreditada y establece en sus contratos cláusulas que minimicen los riesgos de negocio. A 31 de diciembre de 2021 no existen retrasos en los cobros de las rentas ni saldos de clientes deteriorados en el balance de la sociedad.

### Riesgo tipos de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés del mercado. La exposición de la sociedad al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos recibidos a tipo variable.

### Riesgo de Liquidez

Los pasivos corrientes de la sociedad a 31 de diciembre de 2021 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

## **6. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACION Y DESARROLLO.**

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2021.

## **7. POLITICA DE DIVIDENDOS.**

La Sociedad tiene intención de mantener una política de dividendos que tenga en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y que refleje la previsión de la Sociedad de obtención de beneficios recurrentes. La Sociedad no pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas. La distribución del resultado del ejercicio 2021 contempla un reparto de dividendos de 1.522.432,10 euros, de los cuales 305.523,35 euros proceden de la actividad de explotación de la empresa y 1.216.908,75 euros de la venta del activo de la C/Fuentemar, cuyo beneficio de la venta de Fuentemar ascendió a 8.025.148,95 euros.

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

- (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles; siempre que los beneficios restantes deben ser reinvertidos en otros activos inmobiliarios dentro de un periodo máximo de tres años desde la fecha de la transmisión o, sino, el 100% de los beneficios deben ser distribuidos como dividendos una vez transcurrido dicho periodo;
- (ii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos.

## **8. CONSIDERACIONES POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO.**

A lo largo del año 2022 se espera el inicio de la recuperación económica tras el impacto sanitario. La opinión mayoritaria se fija en una recuperación de dicho impacto económico, si bien hay pluralidad de opiniones sobre la velocidad en cada país y región.

A fecha actual los organismos internacionales estiman crecimientos en el PIB, con una buena perspectiva en Europa y en los mercados en los que opera Tarjar Xairo.

Es intención de la Sociedad expandir su negocio fuera de las fronteras nacionales. En este sentido, la Junta General de accionistas de 21 de febrero de 2022 ha examinado y acordado la expansión del negocio en Bulgaria a través de un vehículo inversor.

Asimismo, la Sociedad tiene la intención de obtener financiación ajena en distintas entidades financieras para alcanzar sus objetivos de desarrollo tanto en el mercado nacional como en Bulgaria.

La Sociedad no prevé que se produzcan incumplimientos de obligaciones contractuales con sus clientes, en base a la experiencia con los mismos y su solvencia, ni retrasos en la construcción y puesta en marcha de activos inmobiliarios para su arrendamiento salvo los estrictamente administrativos.

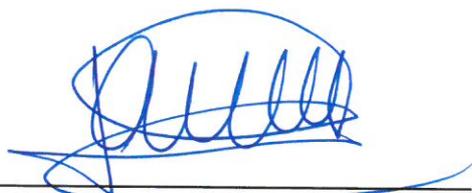
En base a las circunstancias descritas no se observan implicaciones significativas que impliquen modificaciones en la estructura, ni los valores de los activos, pasivos, gastos e ingresos de las cuentas anuales cerrados a 31 de diciembre de 2020, ni el principio de empresa en funcionamiento.

## FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

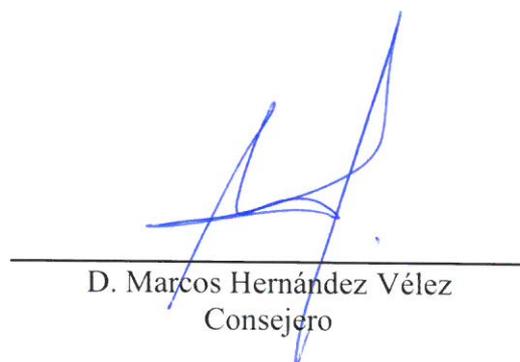
En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **Tarjar Xairo SOCIMI, S.A.** formula las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 58.

Madrid, 31 de marzo de 2022

El Consejo de Administración



D. Santiago Marco Escribano  
Presidente



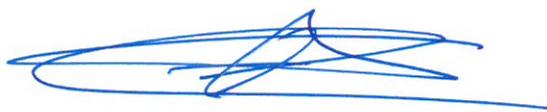
D. Marcos Hernández Vélez  
Consejero



D. Alfredo de la Torre Prados  
Consejero

NO FIRMA POR ENCONTRARSE  
FUERA DE MADRID.

D. Francisco Javier Echenique Gordillo  
Consejero



D. Cesar Marco Escribano  
Consejero

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

### **a) Estructura de Gobierno**

---

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

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

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

- D. Santiago Marco Escribano – Presidente.
- D. Marcos Hernández Vélez – Vocal.
- D. Alfredo de la Torre Prados – Vocal.
- D. Francisco Javier Echenique Gordillo – Vocal.
- D. César Marco Escribano – Vocal.
- D. José María García Montero – Secretario no Consejero.

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

Adicionalmente, se realiza una revisión limitada a mitad de año y una auditoría completa a final de año por parte de una auditora de reconocido prestigio, actualmente, “MOORE Stephen's ibérica de Auditoría SLP”.

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

### **b) Sistema de control de la Compañía**

---

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

#### ***Realización de presupuestos:***

Tarjar realiza un presupuesto anual en diciembre de cada año.

El presupuesto anual incluye:

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

Confeccionado por la sociedad y revisado por el “Consejo de Administración”.

***Controles internos:***

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

**- Partidas a pagar:**

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

**- Partidas a cobrar:**

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

**- Revisión de valoraciones:**

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

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

**- Revisión Trimestral del Paquete de Reporting:**

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

**- Revisión de los Estados Financieros:**

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

### ***Código de Conducta:***

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

### **c) Evaluación de riesgos**

---

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

#### ***Valor razonable de las inversiones inmobiliarias***

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

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

### **d) Comunicación de la información financiera**

---

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

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

Las Cuentas Anuales de Tarjar son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos

surgidos en el ejercicio. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y semestralmente a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio.

**e) Actividades de monitorización**

---

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

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

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