

Madrid, 26 de junio de 2019

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**AZARIA**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente publica el siguiente

HECHO RELEVANTE

La Junta General Extraordinaria de la Sociedad, en su sesión celebrada en primera convocatoria el 18 de junio de 2019, ha acordado por unanimidad de los accionistas presentes y representados, es decir, el 100% del capital social con derecho a voto, los siguientes acuerdos:

1. Una vez se procedió al examen por los Sres. accionistas de los documentos contables y del informe de auditoría elaborado por los auditores de la Sociedad, se aprueba por unanimidad de los asistentes el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de flujos de efectivo, la Memoria y el Informe de Gestión, todos ellos relativos al ejercicio social comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, que han sido formulados de forma ordinaria de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.
2. Se acuerda por unanimidad de los asistentes distribuir el beneficio obtenido por la Sociedad, que asciende a UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y ÚN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS (1.491.946 €), conforme se indica a continuación:

Distribución	EUROS
A reserva legal	149.195 €
A dividendos	1.342.751 €
TOTAL	1.491.946 €

El dividendo mencionado fue distribuido como dividendo a cuenta a lo largo del ejercicio 2018.

3. Se aprueba por unanimidad de los asistentes la gestión desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, agradeciéndoles los servicios prestados durante el mismo.

4. Una vez se procedió al examen por los señores accionistas de los documentos contables y del informe de auditoría elaborado por los auditores de la Sociedad, se aprueban por unanimidad las cuentas anuales consolidadas (esto es, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria) y el informe de gestión consolidado de la Sociedad y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2018, de todo lo cual se desprende un beneficio de beneficio de DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL EUROS (2.143.000 €), tal y como han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Adicionalmente a los puntos incluidos en el orden del día de la convocatoria, la Junta Universal adoptó los siguientes acuerdos:

5. Como continuación a la oferta de adquisición publicada con fecha 13 de mayo de 2019 en el BORME, en el diario La Razón y en la página web corporativa de la Sociedad, los consejeros informan que cuatro accionistas han comunicado su voluntad de aceptar la oferta de adquisición por el número máximo de acciones aplicable a cada uno de ellos, y, en su caso, un número mayor de acuerdo con el proceso publicado. Una vez transcurrido el plazo de un mes, al no haber sido aceptada la oferta hasta el número máximo de acciones ofrecidas y tal y como viene recogido en el hecho relevante complementario publicado con fecha 17 de mayo de 2019, la Sociedad ha ofrecido a estos cuatro accionistas la posibilidad de vender un número mayor de acciones. Tres de ellos han comunicado a la Sociedad su voluntad de vender el mayor número posible de acciones con el fin de alcanzar el número máximo de acciones ofrecidas, es decir 2.066.950 acciones propias de un euro de valor nominal cada una de ellas. Como consecuencia de ello, tres de ellos procederán a la venta de la totalidad de sus acciones y el último procederá a la venta de sólo una parte parcial al tener un número mucho más elevado de acciones. Todos los accionistas presentes en esta reunión se dan por informados y consienten que se adquieren las acciones de los cuatro accionistas en cuestión.

Asimismo, se pone de manifiesto que la reducción del capital social de la Sociedad mediante amortización de las acciones propias previamente adquiridas está sujeta a la formalización de la refinanciación de la Sociedad, y que por tanto la ejecución de la reducción del capital social se formalizará en unidad de acto con la formalización de la refinanciación de la Sociedad.

6. De acuerdo con el informe de los administradores de fecha 5 de abril de 2019 en relación con la propuesta de aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias y el informe de experto independiente emitido por la mercantil Eudita AH Auditores 1986, S.A.P. con fecha 14 de junio de 2019 se aprueba por unanimidad ampliar el capital social de la Sociedad en la cantidad de cinco millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y tres euros (5.464.853,00€), mediante la emisión de cinco millones cuatrocientas sesenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y tres (5.464.853) de UN EURO (1€) de valor

nominal cada una, numeradas del número 6.259.051 al 11.723.903, ambas inclusive, con los mismos derechos y obligaciones que las emitidas hasta la fecha. Las nuevas acciones se crean con una prima de emisión global de VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (28.690.478,00€), lo que supone una prima de 5,24999954€ por cada acción.

Las nuevas acciones quedarán íntegramente suscritas, una vez cumplida la condición suspensiva, mediante las aportaciones no dinerarias que se describen a continuación:

- 404.606 participaciones sociales, numeradas de la 1 a las 404.660, todas ellas inclusive, con un valor nominal de UN EURO (1 €) cada una de ellas, representativas del 100% del capital social, que DAILY REAL ESTATE, S.L.U. va a poseer en la sociedad española BORNA INVESTMENTS, S.L., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario D. Francisco Consegal García, el 11 de abril de 2016, con el número 1.133 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34.660, folio 116, inscripción 1ª, hoja M-623446. Con C.I.F. número B87539672, con domicilio social en Madrid, Paseo Eduardo Dato, 18.

Las 404.606 participaciones sociales de BORNA INVESTMENTS, S.L. objeto de aportaciones no dinerarias se valoran en la cantidad de cinco millones setecientos cincuenta y dos mil setecientos noventa y cuatro Euros con treinta y cuatro céntimos de euros (5.752.794,34€). Dicha valoración se basa en la metodología "Triple NAV" a fecha 31 de diciembre de 2018 y comparables de mercado sobre el activo inmobiliario subyacente.

- 3.006 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.006, todas ellas inclusive, con un valor nominal de UN EURO (1 €) cada una de ellas, que DAILY REAL ESTATE, S.L.U. va a poseer en la sociedad española STEP NEGOCIOS, S.L., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario Don Jose Miguel García Lombardía, el día 2 de marzo de 2010 con el número 555 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28.894, folio 5, inscripción 1ª, hoja M-520255. Con C.I.F. número B-98229990, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 30.

Las 3.006 participaciones sociales de STEP NEGOCIOS, S.L. objeto de aportaciones no dinerarias se valoran en la cantidad de dieciséis millones doscientos dieciséis mil trescientos cincuenta y un Euros con ochenta y dos céntimos de euros (16.216.351,82€). Dicha valoración se basa en la metodología "Triple NAV" a fecha 31 de diciembre de 2018 y comparables de mercado sobre el activo inmobiliario subyacente.

- 79.998 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 79.998, todas ellas inclusive, con un valor nominal de TREINTA EUROS Y SEIS CÉNTIMOS DE EUROS (30,06€) cada una de ellas, que PETALACA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. posee

en la sociedad española TRES FORCAS CAPITAL, S.L.U., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día 22 de diciembre de 2004 con el número 5828 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Melilla, al tomo 82, folio 205, inscripción 1ª, hoja ML1255. Con C.I.F. número B-52012457, con domicilio social en calle Marqués de Montemar nº 33, Edificio Bahía III, escalera B planta 1ª, puerta nº2, Melilla.

Las 79.998 participaciones sociales de TRES FORCAS CAPITAL, S.L.U. objeto de aportaciones no dinerarias se valoran en la cantidad de doce millones ciento ochenta y seis mil ciento ochenta y cuatro Euros con sesenta y seis céntimos de euros (12.186.184,66€). Dicha valoración se basa en la metodología "Triple NAV" a fecha 31 de diciembre de 2018 y comparables de mercado sobre el activo inmobiliario subyacente.

Se hace expresamente contar que el presente aumento de capital social queda sujeto a la condición suspensiva de que la mercantil DAILY REAL ESTATE, S.L.U. adquiera el 50% restante de las participaciones sociales de BORNA INVESTMENTS, S.L. y de STEP NEGOCIOS, S.L. puesto que a fecha de hoy sólo ostenta el 50% del capital social de las mismas. Asimismo, el accionista DAILY REAL ESTATE, S.L.U. informa a los demás accionistas que está negociando la adquisición del 50% restante del capital social de las mismas y una vez alcance un acuerdo con la contraparte se procederá a la formalización del aumento de capital social.

Se hace constar que todas las participaciones sociales objeto de aportación están pignoradas y se ha obtenido el consentimiento del acreedor pignoraticio correspondiente.

La aportación de las participaciones sociales de STEP NEGOCIOS, S.L. y BORNA INVESTMENTS, S.L. se realizarán por la mercantil DAILY REAL ESTATE, S.L.U., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario Don Jose Miguel García Lombardía, el día 2 de marzo de 2010 con el número 555 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28.894, folio 5, inscripción 1ª, hoja M-520255, con C.I.F. número B-98229990, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 30, quien suscribirá 3.612.482 nuevas acciones emitidas, numeradas de la 6.259.051 a la 9.871.532, ambas inclusive.

La aportación de las participaciones sociales de TRES FORCAS CAPITAL, S.L. se realizará por la mercantil de nacionalidad española, PETALACA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día 22 de diciembre de 2004 con el número 5828 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Melilla, al tomo 82, folio 205, inscripción 1ª, hoja ML1255, con C.I.F. número B-52012457, con domicilio social en calle Marqués de Montemar nº 33, Edificio Bahía III, escalera B planta 1ª, puerta nº2, Melilla, quien suscribirá 1.949.790 nuevas acciones emitidas, numeradas de la 9.871.533 a la 11.821.322, ambas inclusive. La mercantil

PETALACA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. debidamente representada en este acto, manifiesta su consentimiento a realizar la aportación mencionada anteriormente, así como suscribir las acciones mencionadas anteriormente, todo ello sujeto a la condición suspensiva referida anteriormente.

El aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias, al no tener derecho de suscripción preferente alguno asociado, quedará íntegramente suscrito por las dos entidades mencionadas anteriormente, una vez cumplida la condición suspensiva.

La mercantil TRES FORCAS CAPITAL, S.L. abonará a la Sociedad la cantidad de 0,30 € puesto que suscribirá 1.949.790 nuevas acciones y la valoración de las aportaciones que pretende realizar es de 1.949.789,70 € y a su vez la Sociedad abonará la cantidad de 0,30€ al accionista DAILY REAL ESTATE, S.L.U. puesto que suscribirá 3.612.482 nuevas acciones y la valoración de las aportaciones que pretende realizar es de 3.612.482,30 €.

Asimismo se acuerda por unanimidad facultar al Consejo de Administración para ejecutar el acuerdo de aumento de capital una vez cumplida la condición suspensiva sin que sea necesario la celebración de otra junta general de accionistas, pudiendo determinar aquellos extremos que no hayan sido fijados expresamente en el acuerdo de aumento o que sean consecuencia de él, y realizar las actuaciones y otorgar los documentos públicos o privados que sean necesarios o convenientes para la más completa ejecución del aumento de capital.

En particular, se acuerda por unanimidad facultar al Consejo de Administración para realizar los trámites y actuaciones necesarios para que, una vez ejecutado el acuerdo de aumento de capital, se produzca la admisión a negociación de las acciones emitidas en el Mercado Alternativo Bursátil y la creación de sus registros contables.

7. Como consecuencia, se aprueba por unanimidad modificar el artículo 5 de los Estatutos de la Sociedad, sujeto a la condición suspensiva mencionada en el acuerdo sexto, que, con derogación expresa de la anterior redacción, quedará, en su caso, redactado como sigue, una vez que el acuerdo de reducción de capital social aprobado sea ejecutado:

“Artículo 5.- Capital social

El capital social es de ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS TRES EUROS (11.723.903€), dividido en once millones setecientos veintitrés mil novecientos tres acciones de un (1) euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la 1 a la 11.723.903, ambas inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie”.

Se adjunta informe del Consejo de Administración aprobado en su reunión de fecha 5 de abril de 2019 e informe del experto independiente.

D. Ivan Azinovic Gamo
Secretario no consejero del Consejo de Administración
AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
"AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A."

1. Objeto del informe

El Consejo de Administración de AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad"), esto es, D. Javier Prado Earle, D. Alfonso Mato García-Ansorena y D. Claudio Giesen formula el presente informe para justificar la propuesta de reducción de capital social mediante adquisición de acciones propias para su amortización que se someterá, bajo el punto tercero del Orden del Día, a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, convocada a estos efectos para su celebración en primera convocatoria, el próximo 6 de mayo de 2019 a las 12:00 horas, y en segunda convocatoria, el 7 de mayo de 2019 a la misma hora.

Este informe se emite en cumplimiento de lo establecido en los artículos 286 y 318 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud de los cuales el Consejo de Administración debe formular un informe con la justificación de las propuestas a someter a la Junta General de Accionistas, en la medida en que la aprobación de éstas y su ejecución suponen necesariamente la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, relativo al capital social.

2. Justificación de la propuesta

En el contexto de las inversiones futuras de la Sociedad y su posible refinanciación, varios accionistas de la Sociedad han comunicado al Consejo de Administración su voluntad de vender sus acciones. Ante esta situación y, a su vez, con el fin de cumplir con el principio de paridad de trato de los accionistas, el Consejo de Administración considera conveniente reducir el capital social mediante la adquisición de acciones propias para su amortización y de esta forma dar satisfacción a la voluntad de salida de los accionistas que lo consideren oportuno.

Para poder llevar a cabo la indicada reducción de capital se amortizarán acciones propias que la Sociedad adquirirá con posterioridad. En este sentido y con el fin de dar cumplimiento con el principio de paridad de trato de todos los accionistas, la Sociedad deberá ofrecer la adquisición a todos los accionistas de conformidad con el artículo 338 de la Ley de Sociedades de Capital.

3. Principales términos y condiciones de la reducción de capital social

Se propone reducir el capital social hasta la cifra de 2.066.950 Euros, mediante la amortización de un máximo de 2.066.950 acciones propias de 1 euro de valor nominal cada una, representativas, como máximo, del 24,82% en el momento de la adopción del acuerdo a que se refiere este informe, que sean adquiridas para su amortización a los accionistas que acepten la oferta de adquisición que, de resultar aprobada esta propuesta, formule la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

En el caso de que la Junta General aprobara la propuesta de acuerdo objeto de este informe, la cifra definitiva de la reducción quedará fijada por el Consejo de Administración en función del número definitivo de acciones que se adquieran a los accionistas que acepten la oferta de adquisición.

Las principales características de la oferta de adquisición que se someterá a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas son las siguientes:

- (i) Número máximo de acciones a adquirir para su amortización: 2.066.950 acciones.
- (ii) Precio de adquisición: 4,77€ por acción.
- (iii) Forma de pago del precio: transferencia bancaria.
- (iv) Gastos derivados de la adquisición: según ley.
- (v) Plazo de la oferta de adquisición: un mes desde su publicación en el BORME y en un periódico de gran circulación de Madrid.

La adquisición de las acciones se realizará al amparo del artículo 144.a) de la Ley de Sociedad de Capital (supuesto de libre adquisición derivativa de acciones propias) y en los términos de los artículos 338 a 342 de la misma ley, en lo que resulten aplicables.

De acuerdo con lo anterior, se ofrecerá, de resultar aprobada esta propuesta por la Junta General de Accionistas, a la totalidad de los accionistas de la Sociedad la compra de un máximo de 2.066.950 acciones propias. En el caso de que las aceptaciones no alcancen el número máximo de acciones previamente fijado, el capital quedará reducido en la cantidad correspondiente a las aceptaciones recibidas.

En caso de resultar aprobado el referido acuerdo de reducción de capital social, se procedería a modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales que fija el capital social, a fin de que refleje la nueva cifra de capital y el nuevo número de acciones en circulación (una vez deducidas las acciones propias cuya amortización se propone).

La reducción de capital no implicará devolución de aportación a los accionistas, dado que, en el momento de la reducción, la Sociedad será titular de las acciones a amortizar. La reducción se realizará contra reservas libres, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos para la reducción del capital social, conforme a lo establecido en el artículo 335.c) de la Ley de Sociedades de

Capital. En consecuencia, conforme a lo establecido en dicho precepto no habrá lugar al derecho de oposición de los acreedores recogido en el artículo 334 de la misma ley.

Se propone asimismo que la Junta General de Accionistas faculte al Consejo de Administración (con posibilidad expresa de sustitución al amparo de lo establecido en el artículo 249.2 de la Ley de Sociedades de Capital) en un plazo no superior a un mes desde la terminación del plazo de la oferta de adquisición para ejecutar el acuerdo de reducción de capital, pudiendo determinar aquellos extremos que no hayan sido fijados expresamente en el acuerdo de reducción o que sean consecuencia de él, y adoptar los acuerdos, publicar los anuncios, realizar las actuaciones y otorgar los documentos públicos o privados que sean necesarios o convenientes para la más completa ejecución de la reducción de capital.

En particular, se propone facultar al Consejo de Administración para realizar los trámites y actuaciones necesarios para que, una vez ejecutado el acuerdo de reducción de capital, se produzca la exclusión de negociación de las acciones amortizadas en el Mercado Alternativo Bursátil y la cancelación de sus registros contables.

4. Propuesta de acuerdo que se somete a la Junta General Extraordinaria de Accionistas

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas es la siguiente:

“PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA.- Reducción de capital mediante amortización de acciones propias previamente adquiridas.

Reducir el capital social de la Sociedad hasta la cantidad de DOS MILLONES SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS (2.066.950€) mediante la amortización de un máximo 2.066.950 acciones propias de un euro de valor nominal cada una de ellas, representativas, como máximo, del 24,82% del capital social en el momento de la adopción de este acuerdo.

De conformidad con el artículo 339 de la Ley de Sociedades de Capital, se aprueba realizar la oferta de adquisición con las siguientes condiciones:

- (i) Número máximo de acciones a adquirir para su amortización: 2.066.950 acciones.
- (ii) Precio de adquisición: 4,77€ por acción.
- (iii) Forma de pago del precio: transferencia bancaria.
- (iv) Gastos derivados de la adquisición: según ley.
- (v) Plazo de la oferta de adquisición: un mes desde su publicación en el BORME y en un periódico de gran circulación de Madrid.

De acuerdo con lo anterior, y conforme a lo dispuesto por el artículo 338 de la Ley de Sociedades de Capital, se ofrece a la totalidad de los accionistas de la Sociedad la compra de un máximo 2.066.950 acciones propias.

De acuerdo con lo que se expone a continuación, la cifra definitiva de la reducción de capital quedará fijada, en su caso, por el Consejo de Administración de la Sociedad (con expresa facultad de sustitución) en función del número definitivo de acciones que se adquieran. En el caso de que las aceptaciones no alcancen el número máximo de acciones previamente fijado, el capital quedará reducido en la cantidad correspondiente a las aceptaciones recibidas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 342 de la Ley de Sociedades de Capital, la reducción de capital deberá ser ejecutada dentro del mes siguiente a la terminación del plazo de la oferta de adquisición.

La reducción de capital no entraña devolución de aportaciones a los accionistas por ser la propia Sociedad la titular de las acciones que se amortizarán. La reducción se realizará contra reservas libres, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos para la reducción del capital social, conforme a lo establecido en el artículo 335.c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo establecido en dicho precepto, no habrá lugar al derecho de oposición de los acreedores recogido en el artículo 334 de la misma ley.

Delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, las facultades necesarias para que proceda a la ejecución de este acuerdo, pudiendo determinar aquellos extremos que no hayan sido fijados expresamente en este acuerdo o que sean consecuencia de él. En particular, y a título meramente ilustrativo, se delegan en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, las siguientes facultades:

- a) Realizar cuantas actuaciones sean necesarias en relación con la oferta de adquisición.
- b) Llevar a cabo la publicación de los anuncios legalmente exigidos, proceder a la adquisición de las acciones y a su amortización de un mes desde la finalización del plazo de validez de la oferta.
- c) Declarar cerrada y ejecutada la reducción de capital acordada fijando, a estos efectos, el número definitivo de acciones que deberán ser amortizadas y, por tanto, el importe en que deba reducirse el capital social de la Sociedad.
- d) Fijar la cifra definitiva de la reducción de capital y establecer cualesquiera otras circunstancias necesarias para llevarlo a efecto, todo ello de conformidad con las condiciones antes señaladas.
- e) Dar una nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales que fija el capital social para que refleje la cifra de capital y el número de acciones en circulación resultantes de la ejecución de la reducción de capital.

- f) Realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para que, una vez se haya producido la amortización de las acciones de la Sociedad y el otorgamiento de la escritura correspondiente a la reducción de capital y su inscripción en el Registro mercantil de Madrid, se produzca la exclusión de la negociación de las acciones amortizadas en el Mercado Alternativo Bursátil y la cancelación de los correspondientes registros contables.
- g) Realizar cuantas acciones fueran necesarias o convenientes para ejecutar y formalizar la reducción de capital ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, incluidas las de declaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del presente acuerdo.

Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249.2 de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades a las que se refiere este acuerdo”.

“PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, las facultades necesarias para que proceda a dar una nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales que fija el capital social para que refleje la cifra de capital y el número de acciones en circulación resultantes de la ejecución de la reducción de capital”.

Y para que así conste, se redacta y suscribe el presente Informe, a tenor de lo establecido en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, por los miembros del Consejo de Administración de AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A., en Madrid, a 5 de abril de 2019.

D. Javier Prado Earle

D. Alfonso Mato García-Ansorena

D. Claudio Giesen

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
"AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A."

1. Objeto del informe

El Consejo de Administración de AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad"), esto es, D. Javier Prado Earle, D. Alfonso Mato García-Ansorena y D. Claudio Giesen, formula el presente informe para justificar la propuesta de aumento del capital social de la Sociedad mediante la aportación no dineraria de participaciones sociales que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, una vez que el experto independiente que nombre el Registro Mercantil de Madrid emita su informe en relación con el aumento de capital social mediante la aportación no dineraria de participaciones sociales que se pretende realizar.

Este informe se emite en cumplimiento de lo establecido en los artículos 286 y 300 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud de los cuales el Consejo de Administración debe formular un informe con la justificación de las propuestas a someter a la Junta General de Accionistas, en la medida en que la aprobación de éstas y su ejecución suponen necesariamente la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, relativo al capital social.

2. Justificación de la propuesta

La ampliación de capital social propuesta pretende fortalecer la situación patrimonial de la Sociedad dotándole de un número mayor de activos inmobiliarios, así como diversificando los activos inmobiliarios en propiedad puesto que actualmente la Sociedad posee indirectamente un solo activo inmobiliario.

En el marco de una mayor competencia en el mercado inmobiliario español y la posibilidad de un cambio de tendencia en el mismo, la estrategia de la Sociedad desde su inicio ha sido diversificar su portfolio con activos heterogéneos con arrendamientos a largo plazo y unas condiciones arrendaticias similares.

La Sociedad, desde su creación y posterior salida al MAB, ha analizado diferentes activos con estas características. En este sentido, la Sociedad presenta al Consejo de Administración el informe adjunto con 3 sociedades y activos subyacentes.

Para poder llevar a cabo la indicada ampliación de capital se realizará unas aportaciones no dinerarias consistentes en participaciones sociales.

3. Descripción de la aportación no dineraria proyectada

Se propone que la ampliación de capital se efectúe mediante las aportaciones no dinerarias que se describen a continuación:

- 404.606 participaciones sociales, numeradas de la 1 a las 404.660, todas ellas inclusive, con un valor nominal de UN EURO (1 €) cada una de ellas, representativas del 100% del capital social, que DAILY REAL ESTATE, S.L.U. va a poseer en la sociedad española BORNA INVESTMENTS, S.L., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario D. Francisco Consegal García, el 11 de abril de 2016, con el número 1.133 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34.660, folio 116, inscripción 1ª, hoja M-623446. Con C.I.F. número B87539672, con domicilio social en Madrid, Ps. Eduardo Dato, 18.
- 3.006 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.006, todas ellas inclusive, con un valor nominal de UN EURO (1 €) cada una de ellas, que DAILY REAL ESTATE, S.L.U. va a poseer en la sociedad española STEP NEGOCIOS, S.L., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario Don Jose Miguel García Lombardía, el día 2 de marzo de 2010 con el número 555 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28.894, folio 5, inscripción 1ª, hoja M-520255. Con C.I.F. número B-98229990, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 30.
- 79.998 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 79.998, todas ellas inclusive, con un valor nominal de TREINTA EUROS Y SEIS CÉNTIMOS DE EUROS (30,06€) cada una de ellas, que PETALACA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. posee en la sociedad española TRES FORCAS CAPITAL, S.L.U., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día 22 de diciembre de 2004 con el número 5828 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Melilla, al tomo 82, folio 205, inscripción 1ª, hoja ML1255. Con C.I.F. número B-52012457, con domicilio social en calle Marqués de Montemar nº 33, Edificio Bahía III, escalera B planta 1ª, puerta nº2, Melilla.

Todas las participaciones sociales objeto de aportación están pignoradas y por tanto se requerirá el consentimiento del acreedor pignoraticio correspondiente antes de ejecutar el aumento de capital social que se pretende realizar.

4. Valoración de la aportación no dineraria proyectada.

En base a las características y naturaleza de las actividades desarrolladas por la Sociedad y del sector en el que opera, se ha seguido la siguiente metodología de valoración, que servirá para valorar las participaciones sociales de la aportación no dineraria. La metodología utilizada se denomina "Triple Net Asset Value" o "Triple NAV", también conocido como Patrimonio Neto Corregido.

En el método descrito, se ajusta el valor neto patrimonial por las plusvalías latentes netas de impuestos o minusvalías que se desprenden de la estimación del valor de mercado realizada de los activos inmobiliarios incluidos en su patrimonio. Estas plusvalías o

minusvalías latentes se obtienen como diferencia entre el Valor Neto Contable y su Valor de Mercado.

La valoración de los activos inmobiliarios de la Compañía se ha realizado mediante la metodología de descuento de flujos de caja o comparables de mercado.

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como la diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Estas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario en el momento de ser realizadas que ha de ser, por tanto, ajustada en las valoraciones.

En el momento de realización de las plusvalías latentes nace una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). El hecho imponible gravado por este tributo es el incremento de valor experimentado por los terrenos urbanos en función del período de tenencia de los mismos y se aplica en el momento de su transmisión.

A continuación se resumen las valoraciones, detallado en el "Apéndice 1":

Las 404.606 participaciones sociales de BORNA INVESTMENTS, S.L. objeto de aportaciones no dinerarias se valoran en la cantidad de cinco millones setecientos cincuenta y dos mil setecientos noventa y cuatro Euros con treinta y cuatro céntimos de euros (5.752.794,34€). Dicha valoración se basa en la metodología "Triple NAV" y comparables de mercado sobre el activo inmobiliario subyacente.

Las 3.006 participaciones sociales de STEP NEGOCIOS, S.L. objeto de aportaciones no dinerarias se valoran en la cantidad de dieciséis millones doscientos dieciséis mil trescientos cincuenta y un Euros con ochenta y dos céntimos de euros (16.216.351,82€). Dicha valoración se basa en la metodología "Triple NAV" y comparables de mercado sobre el activo inmobiliario subyacente.

Las 79.998 participaciones sociales de TRES FORCA CAPITAL, S.L.U. objeto de aportaciones no dinerarias se valoran en la cantidad de doce millones ciento ochenta y seis mil ciento ochenta y cuatro Euros con sesenta y seis céntimos de euros (12.186.184,66€). Dicha valoración se basa en la metodología "Triple NAV" y comparables de mercado sobre el activo inmobiliario subyacente.

5. Personas o entidades que han de efectuar la aportación no dineraria proyectada.

La aportación de las participaciones sociales de STEP NEGOCIOS, S.L. y BORNA INVESTMENTS, S.L. se realizarán por la mercantil DAILY REAL ESTATE, S.L.U., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario Don Jose Miguel García Lombardía, el día 2 de marzo de 2010 con el número 555 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil

de Madrid, al tomo 28.894, folio 5, inscripción 1ª, hoja M-520255, con C.I.F. número B-98229990, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 30, quien suscribirá 3.612.482 nuevas acciones emitidas, numeradas de la 6.259.051 a la 9.871.532, ambas inclusive.

La aportación de las participaciones sociales de TRES FORCAS CAPITAL, S.L. se realizará por la mercantil de nacionalidad española, PETALACA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día 22 de diciembre de 2004 con el número 5828 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Melilla, al tomo 82, folio 205, inscripción 1ª, hoja ML1255, con C.I.F. número B-52012457, con domicilio social en calle Marqués de Montemar nº 33, Edificio Bahía III, escalera B planta 1ª, puerta nº2, Melilla, quien suscribirá 1.949.790 nuevas acciones emitidas, numeradas de la 9.871.533 a la 11.821.322, ambas inclusive.

El aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias, al no tener derecho de suscripción preferente alguno asociado, quedará íntegramente suscrito por las dos entidades mencionadas anteriormente.

La mercantil TRES FORCAS CAPITAL, S.L. abonará a la Sociedad la cantidad de 0,30 € puesto que suscribirá 1.949.790 nuevas acciones y la valoración de las aportaciones que pretende realizar es de 1.949,789,70 € y a su vez la Sociedad abonará la cantidad de 0,30€ al accionista DAILY REAL ESTATE, S.L.U. puesto que suscribirá 3.612.482 nuevas acciones y la valoración de las aportaciones que pretende realizar es de 3.612.482,30 €.

6. Cuantía del aumento de capital y número y valor nominal de las acciones que han de entregarse.

El importe total correspondiente a la ampliación de capital asciende a cinco millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y tres euros (5.464.853,00€), y se llevará a cabo mediante la emisión de cinco millones cuatrocientas sesenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y tres (5.464.853) de UN EURO (1€) de valor nominal cada una, numeradas del número 6.259.051 al 11.723.903, ambas inclusive, con los mismos derechos y obligaciones que las emitidas hasta la fecha. Se propone que las nuevas acciones se creen con una prima de emisión global de VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (28.690.478,00€), lo que supone una prima de 5,24999954€ por cada acción.

7. Garantías adoptadas para la efectividad del aumento.

Debido a la naturaleza de los bienes en que las aportaciones consisten, no es necesaria la adopción de ninguna garantía para la efectividad del aumento.

8. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.

Como consecuencia, se propone modificar el artículo 5 de los Estatutos de la Sociedad, que, con derogación expresa de la anterior redacción, quedará, en su caso, redactado como sigue, siempre y cuando el acuerdo de reducción de capital social propuesta sea acordado por la Junta General de Accionistas en la cantidad máxima propuesta, en caso contrario, el artículo 5 de los Estatutos deberá adaptarse en función de la cifra final de la reducción de capital social y el posterior aumento de capital social:

“Artículo 5.- Capital social

El capital social es de ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS TRES EUROS (11.723.903€), dividido en once millones ochocientas veintiún mil trescientas veintidós acciones de un (1) euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la 1 a la 11.723.903, ambas inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie”.

9. Delegación de facultades.

Se propone que la Junta General de Accionistas faculte al Consejo de Administración para ejecutar el acuerdo de aumento de capital, pudiendo determinar aquellos extremos que no hayan sido fijados expresamente en el acuerdo de aumento o que sean consecuencia de él, y realizar las actuaciones y otorgar los documentos públicos o privados que sean necesarios o convenientes para la más completa ejecución del aumento de capital.

En particular, se propone facultar al Consejo de Administración para realizar los trámites y actuaciones necesarios para que, una vez ejecutado el acuerdo de aumento de capital, se produzca la admisión a negociación de las acciones emitidas en el Mercado Alternativo Bursátil y la creación de sus registros contables.

10. Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General de Accionistas

El Consejo de Administración redactará la propuesta de acuerdo, una vez emitido el informe de experto independiente en el momento de la adopción de los acuerdos oportunos para la convocatoria de la Junta General de Accionistas que deliberará sobre el aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias.

Y para que así conste, se redacta y suscribe el presente Informe, a tenor de lo establecido en el artículo 300 de la Ley de Sociedades de Capital, por los miembros del Consejo de Administración de AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A., en Madrid, a 5 de abril de 2019.

D. Javier Prado Earle

D. Alfonso Mato García-Ansorena

D. Claudio Giesen

Apéndice 1

AZARIA - INFORME ADMINISTRADORES AUMENTO DE CAPITAL				
3. Descripción de la aportación no dineraria proyectada				
Sociedad	Participaciones sociales	Valor nominal	Total	Aportante
Borna Investments	404.606,00	1,00	404.606,00	Daily Real Estate
Step Negocios	3.006,00	1,00	3.006,00	Daily Real Estate
Tres Forcas Capital	79.998,00	30,06	2.404.739,88	Petalaca Servicios y Gestiones
4. Valoración de la aportación no dineraria proyectada				
Sociedad	Participaciones sociales	Valoración	Valoración RICS	
Borna Investments	404.606,00	5.752.794,34	23.290.000,00	
Step Negocios	3.006,00	16.216.351,82	45.490.000,00	
Tres Forcas Capital	79.998,00	12.186.184,66	23.761.000,00	
Total aumento		34.155.330,82		
Prima de emisión	84%	28.690.478,00		
Capital Social	16%	5.464.853,00		
Total aumento		34.155.331,00		

Tres Forcas Capital, S.L.	31/12/2018
(+) Patrimonio Neto	6.825.135
(+) Plusvalías latentes en activos inmobiliarios	7.539.394
(+) Valor de mercado de activos inmobiliarios 31-12-2018	23.761.000
(-) VNC de activos inmobiliarios	-16.221.606
<hr/>	
Net Asset Value (NAV)	14.364.529
<hr/>	
(-) Ajustes por el V.M. de la deuda	0
(-) Ajuste por variación de valor en instrumentos de cobertura	0
(-) Ajuste por efecto impositivo de las plusvalías latentes	-1.884.848
(-) IIVTNU	-293.496
	0
<hr/>	
Triple NAV	12.186.185
<hr/>	

Valor Activos	24.095.984
Inmuebles	23.290.000
Clientes y otros activos	40.888
Fianzas	144.816
Tesorería	620.280
Valor Pasivos	-18.343.190
Hipotecas Popular	-11.251.329
IRS	0
IIVTNU	-14.309
Fianzas	-144.816
Otros pasivos AAPP	-56.403
Deudas Socios	-5.324.549
Plusvalías latentes (IS)	-1.551.784
<i>Valor de mercado de activos inmobiliarios 31-12-2018</i>	<i>17.082.862</i>
Triple NAV	5.752.794

Step Negocios, S.L.	31/12/2018
Valor Activos	46.073.643
Inmuebles	45.490.000
Clientes y otros activos	75.469
Fianzas	214.510
Tesorería	293.664
Valor Pasivos	-29.857.291
Hipotecas Caixa	-14.269.497
IRS Caixa	-4.109.966
IIVT	-208.077
Fianzas	-214.510
Otros pasivos AAPP	-103.610
Deudas Socios	-3.922.155
Plusvalías latentes (IS)	-7.029.477
<i>Valor de mercado de activos inmobiliarios 31-12-2018</i>	<i>17.955.737</i>
Triple NAV	16.216.352



Génova, 3. 2ª planta
28004 Madrid
Tel. +34 917 021 709 Fax +34 917 022 383
madrid.genova@eudita.es
www.eudita.es

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

**Informe Especial de experto independiente sobre la
aportación no dineraria prevista realizar a AZARIA
RENTAL SOCIMI, SA, de conformidad con lo
establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de
Capital**

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

INFORME ESPECIAL DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE APORTACIONES NO DINERARIAS, EN EL SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 67 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los accionistas de AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, y de acuerdo con el encargo recibido de Azaria Rental SOCIMI, S.A., por designación de la Ilma. Sra D^a. Emma Rojo Iglesias, Registradora Accidental del Registrador Mercantil XV de los de Madrid y su provincia, bajo el expediente número 425/19, emitimos el presente Informe Especial sobre la valoración atribuida a las participaciones de las sociedades **BORNA INVESTMENTS, S.L.**, **STEP NEGOCIOS, S.L.** y **TRES FORCAS CAPITAL, S.L.U.**, que serán objeto de aportación no dineraria a la sociedad **AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**, como contrapartida de la operación de ampliación de capital social que ésta tiene proyectada llevar a cabo.

El Informe se ha dividido en los siguientes apartados:

1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN	2
2. OBJETIVOS DE NUESTRO TRABAJO	3
3. DESCRIPCIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA	4
4. VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA	7
4.1. Metodología de valoración	7
4.2. Base de cálculo y procedimientos aplicados en nuestro trabajo	8
4.2.1. Estados financieros	9
4.2.2. Informes de valoración de la Cartera inmobiliaria	10
4.3. Valoración de la aportación no dineraria	11
4.4. Aumento de capital previsto	12
5. CONCLUSIÓN	12
6. LIMITACIÓN DE USO	12

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

De acuerdo con el escrito de solicitud de nombramiento de experto independiente depositado en el Registro Mercantil de Madrid en nombre y representación de **AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**, en fecha 29 de abril de 2019, los Administradores de la citada sociedad tienen intención de someter a la consideración de la Junta General de Accionistas una propuesta de aumento de su capital social, cuyo desembolso se efectuará mediante la aportación no dineraria consistente en los siguientes bienes:

- 404.660 participaciones sociales, numeradas de la 1 a las 404.660, todas ellas inclusive, con un valor nominal de UN EURO (1 €) cada una de ellas, representativas del 100% del capital social de la sociedad española **BORNA INVESTMENTS, S.L.**
- 3.006 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.006, todas ellas inclusive, con un valor nominal de UN EURO (1 €) cada una de ellas, representativas del 100% del capital social de la sociedad española **STEP NEGOCIOS, S.L.**
- 79.998 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 79.998, todas ellas inclusive, con un valor nominal de TREINTA EUROS Y SEIS CÉNTIMOS DE EUROS (30,06€) cada una de ellas, representativas del 100% del capital social de la sociedad española **TRES FORCAS CAPITAL, S.L.U.**

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. (“Azaria” o “la sociedad”) es una sociedad española, constituida con la denominación de “Ariot Investments, SL” mediante escritura pública otorgada el día 11 de noviembre de 2016, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Fernando Fernández Medina, bajo el número 3.220 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35212, folio 179, inscripción 1ª, hoja M-633195. Con C.I.F. número A-87685145, y domicilio social en Madrid, calle Eduardo Dato, 18.

El objeto social de Azaria consiste en:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Con fecha 9 de mayo de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal acordó el cambio de denominación a la actual Azaria Rental SOCIMI, SL, acordándose posteriormente la transformación en sociedad anónima, sin cambio de personalidad jurídica y conservando la denominación de SOCIMI.

La totalidad de las acciones de Azaria están admitidas a cotización desde el día 25 de septiembre de 2018, en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

El Consejo de Administración de Azaria, en reunión de 5 de abril de 2019, aprobó por unanimidad proponer el aumento de capital social en CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (5.464.853,00 €), mediante la emisión de cinco millones cuatrocientas sesenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y tres (5.464.853) nuevas acciones, con un valor nominal de UN EURO (1,00 €), cada una de ellas. Se propone que las nuevas acciones sean emitidas con una prima de emisión global de VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (28.690.478,00 €), lo que supone una prima de 5,24999954 € por cada acción. Ampliación que propone sea desembolsada mediante las aportaciones no dinerarias descritas anteriormente.

En la misma reunión, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad aprobar el Informe de administradores relativo a la operación, del que adjuntamos copia como Anexo único al presente Informe.

2. OBJETIVOS DE NUESTRO TRABAJO

A los fines previstos en los artículos 67 de la Ley de Sociedades de Capital, y 133, 140 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, el objetivo de nuestro trabajo ha sido la emisión de un único Informe sobre la valoración de la aportación no dineraria a aportar, consistente en las participaciones de **BORNA INVESTMENTS, S.L., STEP NEGOCIOS, S.L. y TRES FORCAS CAPITAL, S.L.U.**, como contrapartida del aumento de capital que la sociedad **AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**, tiene intención de proponer a sus accionistas.

El artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital establece lo siguiente:

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

- 1. En la constitución o en los aumentos de capital de las sociedades anónimas, las aportaciones no dinerarias, cualquiera que sea su naturaleza, habrán de ser objeto de un informe elaborado por uno o varios expertos independientes con competencia profesional, designados por el registrador mercantil del domicilio social conforme al procedimiento que reglamentariamente se determine.*
- 2. El informe contendrá la descripción de la aportación, con sus datos registrales, si existieran, y la valoración de la aportación, expresando los criterios utilizados y si se corresponde con el valor nominal y, en su caso, con la prima de emisión de las acciones que se emitan como contrapartida.*
- 3. El valor que se dé a la aportación en la escritura social no podrá ser superior a la valoración realizada por los expertos.*

3. DESCRIPCIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA

La aportación no dineraria consistirá en participaciones representativas del 100% del capital social de cada una de las siguientes sociedades:

- **BORNA INVESTMENTS, S.L. (“Borna”).**

Sociedad española constituida mediante escritura pública otorgada el día 11 de abril de 2016, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Francisco Consegal García, bajo el número 1.133 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34.660, folio 116, inscripción 1ª, hoja M-623446. Con C.I.F. número B87539672, y domicilio social en Madrid, Paseo de Eduardo Dato, 18.

En el escrito de solicitud de nombramiento de experto independiente depositado en el Registro Mercantil, Azaria manifiesta que Daily Real Estate, S.L.U. (accionista de Azaria) va a poseer la totalidad de las participaciones. De la información revisada se desprende que en la actualidad es titular del 50% de las participaciones, ostentando el restante 50%, la sociedad Ares Proyecto Alpha, S.L.

Su actividad se concreta en la explotación mediante el arrendamiento del siguiente inmueble de su propiedad:

Local número dos. Local Cines del Conjunto Inmobiliario “Plaza Norte”, sito en el Parque Comercial “Megapark” en San Sebastián de los Reyes (Madrid). Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de San Sebastián de los Reyes, finca registral número 41.755.

El local se encuentra arrendado a Yelmo Films, S.L.U., que ocupa el edificio en la actualidad. El contrato de arrendamiento establece una duración mínima, que finaliza en diciembre de 2036.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

• **STEP NEGOCIOS, S.L. (“Step”)**

Sociedad española constituida mediante escritura pública otorgada el día 2 de marzo de 2010, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, bajo el número 555 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28.894, folio 5, inscripción 1ª, hoja M-520255. Con C.I.F. número B-98229990, y domicilio social en Madrid, Avenida Alberto Alcocer, 46.

En el escrito de solicitud de nombramiento de experto independiente depositado en el Registro Mercantil, Azaria manifiesta que Daily Real Estate, S.L.U. (accionista de Azaria) va a poseer la totalidad de las participaciones. De la información revisada se desprende que en la actualidad es titular del 50% de las participaciones, ostentando el restante 50%, la sociedad Atilan Grupo Empresarial, S.L.

Su actividad se concreta en la explotación mediante el arrendamiento de los siguientes inmuebles de su propiedad:

- Tienda, sita en calle de Bravo Murillo, 321 de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 18 de Madrid, finca registral número 28.896.
- Local comercial sito en calle de Fuencarral, 68 de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 28 de Madrid, finca registral número 25.184.
- Local comercial derecha, sito en calle de General Oraá, 32 de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Madrid, finca registral número 66.009.
- Local comercial sito en calle Pez, 6 de Madrid. Se compone de dos fincas registrales inscritas en el Registro de la Propiedad nº 27 de Madrid; fincas registrales números 29.364 y 29.365.
- Local comercial derecha, sito en Paseo de Recoletos, 21 de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 28 de Madrid, finca registral número 16.444.
- Local sito en calle Uría, 6 de Oviedo. Se compone de dos fincas registrales inscritas en el Registro de la Propiedad nº 4 de Oviedo, fincas registrales números 6.827 y 7.341.

Locales todos ellos arrendados a Bankia, S.A., que los ocupa en la actualidad. El contrato de arrendamiento establece una duración mínima, que finaliza en marzo de 2036.

• **TRES FORCAS CAPITAL, S.L.U. (“TFC”)**

Sociedad española constituida mediante escritura pública otorgada el día 22 de diciembre de 2004, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D Antonio de la Esperanza Rodríguez, bajo el número 5828 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Melilla, al tomo 82, folio 205, inscripción 1ª, hoja ML1255. Con C.I.F. número B-52012457, y domicilio social en Melilla, calle Marqués de Montemar, 33.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

El socio único de TFC es la sociedad Petalaca Servicios y Gestiones, S.L., cuyo socio mayoritario también lo es de Azaria.

TFC es propietaria de las siguientes fincas registrales situadas en Complejo Comercial en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE34 “Cuartel Valenzuela” de Melilla:

- Urbana número 2. Local destinado a usos comerciales. Finca registral 38.357, del Registro de la Propiedad de Melilla.
- Urbana número 3. Local discontinuo, destinado a usos comerciales. Finca registral 38.358, del Registro de la Propiedad de Melilla.
- Urbana número 4. Local destinado a Oficinas de Administración del Complejo. Finca registral 38.359 del Registro de la Propiedad de Melilla.
- Urbana número 5. Local discontinuo, destinado a usos comerciales. Finca registral 38.360 del Registro de la Propiedad de Melilla.

El local número 2 se encuentra arrendado a AKI Bricolaje España, S.L. que lo ocupa, en virtud de contrato de arrendamiento cuya duración se establece en 30 años.

Sobre los locales números 3, 4 y 5 anteriores, ha otorgado TFC un derecho de superficie a favor de Murías Parque Melilla, S.L. por un plazo de cincuenta y dos (52) años. Como contraprestación, el superficiario se encarga de la promoción del complejo, y de la ejecución de las obras, así como del pago de un canon fijo y otro variable.

El Informe de Administradores de Azaria establece las siguientes valoraciones a las participaciones relacionadas:

Borna	Step	TFC	Total
5.752.794,34	16.216.351,82	12.186.184,66	34.155.330,82

En lo que respecta al método de valoración utilizado, el Informe de Administradores expone:

“En base a las características y naturaleza de las actividades desarrolladas por la Sociedad y del sector en el que opera, se ha seguido la siguiente metodología de valoración, que servirá para valorar las participaciones sociales de la aportación no dineraria. La metodología utilizada se denomina “Triple Net Asset Value” o “Triple NAV”, también conocido como Patrimonio Neto Corregido.

En el método descrito, se ajusta el valor neto patrimonial por las plusvalías latentes netas de impuestos o minusvalías que se desprenden de la estimación del valor de mercado realizada de los activos inmobiliarios incluidos en su patrimonio. Estas plusvalías o minusvalías latentes se obtienen como diferencia entre el Valor Neto Contable y su Valor de Mercado.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

La valoración de los activos inmobiliarios de la Compañía se ha realizado mediante la metodología de descuento de flujos de caja o comparables de mercado.

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como la diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Estas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario en el momento de ser realizadas que ha de ser, por tanto, ajustada en las valoraciones.

En el momento de realización de las plusvalías latentes nace una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). El hecho imponible gravado por este tributo es el incremento de valor experimentado por los terrenos urbanos en función del período de tenencia de los mismos y se aplica en el momento de su transmisión”.

La base de la valoración, en cada caso, fue el Patrimonio neto contable a 31 de diciembre de 2018, calculado sobre los saldos contables previos a la emisión, en su caso, de Informes de auditoría solicitados.

Patrimonio neto corregido por las plusvalías latentes netas de impuestos que se desprenden de las estimaciones del valor de mercado realizados por experto independiente, sobre cada uno de los activos inmobiliarios.

Los informes de valoración utilizados, han sido realizados por Deloitte Financial Advisory, S.L.U., aplicando la metodología de descuento de flujos de caja o comparables de mercado, de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors in the latest edition of the “Red Book” (RICS).

4. VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA

4.1. Metodología de valoración

Consideramos que el criterio “Triple NAV” utilizado por Azaria y descrito en el Informe de Administradores, es el idóneo para la valoración de las participaciones que serán objeto de aportación. Es una metodología generalmente utilizada en el sector en el que operan las sociedades afectas.

El “Triple NAV” consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Adicionalmente, la metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

La consideración de los activos y pasivos por impuestos diferidos en la valoración, se basa en el hecho de que, como consecuencia de la puesta a valor de mercado de los activos, puede surgir una plusvalía o minusvalía respecto a su valor contable. El afloramiento de una plusvalía, como diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado lleva inherentemente asociado el nacimiento de una obligación tributaria (o de un crédito tributario en caso de una minusvalía).

4.2. Base de cálculo y procedimientos aplicados en nuestro trabajo

En primer término, hicimos una revisión de la información contenida en la documentación presentada en el Registro Mercantil de Madrid relativa a la operación prevista, así como del Informe elaborado por los administradores de Azaria en fecha 5 de abril de 2019, y recibimos las explicaciones necesarias de la dirección de Azaria para la comprensión de la operación. Todo ello con carácter previo a la petición de información y documentación necesaria y suficiente para la elaboración de nuestro encargo.

Con el fin de determinar si la aportación no dineraria se corresponde con el valor nominal y, en su caso, con la prima de emisión de las acciones que se emiten en contrapartida, y para determinar la valoración de las participaciones objeto de aportación, que representan el 100% del capital social de Borna, Step y TFC, hemos efectuado el siguiente proceso:

- Cuantificación del Patrimonio neto contable actual.
- Identificación de los elementos susceptibles de tener valoración distinta a la contable.
- Ajustes a valores de mercado en base a información directa.
- Aplicación de la valoración.
- Contrastación del valor con los importes de capital social previsto emitir y prima de emisión correspondiente.

Dada la naturaleza inmobiliaria de las tres sociedades, la información y documentos base para el cálculo de la valoración de la aportación, han sido sus estados financieros y los informes de valoración de los inmuebles de los que son propietarios relacionados en el apartado 3 anterior, y cuya explotación mediante su arrendamiento constituye la actividad de las sociedades.

Los análisis y comprobaciones realizados no han tenido por objeto la verificación del cumplimiento de cualquier otra obligación de tipo legal o formal diferente de las mencionadas en la introducción del presente Informe.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

4.2.1. Estados financieros

Hemos tomado como base los últimos estados financieros disponibles de cada una de las sociedades. En el caso de **Borna** y **TFC** correspondientes al 31 de mayo de 2019, y en el de **Step** a 30 de abril de 2019.

A continuación, se muestra el balance a las fechas referidas, de cada una de las sociedades:

	BORNA	STEP	TFC
ACTIVO	31.05.19	30.04.19	31.05.19
A) ACTIVO NO CORRIENTE	17.087.015	19.284.258	18.379.028
III. Inversiones inmobiliarias	16.829.785	17.863.256	16.221.606
IV. Inversiones en empresas del grupo largo plazo	-	-	2.104.530
V. Inversiones financieras largo plazo	144.816	214.510	52.892
VI. Activos por impuesto diferido	112.414	1.206.492	-
B) ACTIVO CORRIENTE	289.704	808.154	1.069.794
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.177	577.875	12.333
IV. Inversiones en empresas del grupo corto plazo	-	-	-6.522
V. Inversiones financieras corto plazo	-	123	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	280.528	230.156	1.063.982
TOTAL ACTIVO	17.376.719	20.092.412	19.448.822

	BORNA	STEP	TFC
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31.05.19	30.04.19	31.05.19
A) PATRIMONIO NETO	1.459.310	-2.933.634	7.073.535
A1) Fondos Propios	1.459.310	358.656	7.073.535
I. Capital	404.660	3.006	2.404.739
II. Prima de emisión	-	-	9.577.904
III. Reservas	1.204.987	601	-
V. Resultados de ejercicios anteriores	-337.242	-11.481	-5.158.144
VII. Resultado del ejercicio	186.905	366.531	249.036
A2) Ajustes por cambios de valor	-	-3.292.290	-
II. Operaciones de cobertura	-	-3.292.290	-
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.505.957	22.175.268	12.255.276
II. Deudas a largo plazo	10.771.000	18.141.508	3.960.508
III. Deudas con empresas grupo y asociadas largo plazo	4.734.957	4.033.760	-
IV. Anticipos recibidos a largo plazo	-	-	8.294.768
C) PASIVO CORRIENTE	411.452	850.778	120.011
III. Deudas a corto plazo	362.665	678.468	-
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	48.787	172.310	120.011
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	17.376.719	20.092.412	19.448.822

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

El ejercicio social de las tres sociedades coincide con el año natural, siendo la fecha de cierre el 31 de diciembre de cada año. No han sido, por tanto, los estados financieros utilizados como base de nuestro cálculo, formulados por los administradores de las distintas sociedades, ni sometidos a auditoría.

Hemos dispuesto para nuestro trabajo de las cuentas anuales formuladas y aprobadas correspondientes a los ejercicios 2016 y 2017, y de las preparadas correspondientes al ejercicio 2018, así como de los registros contables correspondientes a los últimos dos ejercicios y de 2019, hasta las fechas de referencia de los estados financieros mencionadas anteriormente, que nos han servido de base.

En el caso de **Step** y **TFC**, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017 fueron auditadas, con informe favorable en ambos casos. A la fecha de elaboración del presente informe, no hemos podido disponer de los informes de auditoría correspondientes a los ejercicios 2018, por no haber finalizado los trabajos. No obstante, hemos obtenido comunicación del auditor de **Step**, anticipando informe de auditoría favorable una vez finalicen los procedimientos pendientes necesarios para la conclusión de su trabajo.

Hemos efectuado una revisión de la evolución económica y financiera de las sociedades durante los últimos ejercicios, en base a las cuentas anuales e informes de auditoría, en su caso, y a los registros contables extraídos de su contabilidad.

Hemos efectuado una revisión de la titularidad y valoración contable de los principales activos y pasivos incluidos en los balances de las sociedades, para lo que hemos revisado la documentación de carácter legal, mercantil y fiscal que hemos considerado oportuno.

4.2.2. Informes de valoración de la Cartera inmobiliaria

Como se observa en los balances mostrados en el apartado anterior, el principal componente de los Activos de las sociedades lo representan las Inversiones inmobiliarias mantenidas por las sociedades y concretadas en los inmuebles identificados en el apartado 3 anterior.

Por encargo de las sociedades, Deloitte Financial Advisory, S.L.U. realizó valoración a 31 de diciembre de 2018 de la Cartera inmobiliaria de cada una de las sociedades. Atendiendo a los contratos de arrendamiento en vigor de todos los inmuebles, la valoración fue realizada aplicando la metodología de descuento de flujos de caja o comparables de mercado, de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institución of Chartered Surveyors in the latest edition of the “Red Book” (RICS).

Se muestra a continuación, comparativa de los valores contables a 31 de diciembre de 2018 y de la valoración de mercado estimada en los informes emitidos por Deloitte Financial Advisory, S.L.U. que han sido considerados como base de nuestro trabajo:

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

CONCEPTO	BORNA	STEP	TFC ¹
Valor neto contable	17.082.862	17.955.737	16.221.606
Valor de mercado	23.290.000	45.490.000	23.761.000

¹ En el caso de TFC, la valoración de la Cartera inmobiliaria contempla el Derecho de superficie que grava determinadas fincas, y que la contabilidad recoge en el Pasivo no corriente del Balance en el epígrafe de "IV. Anticipos por ventas y presentaciones de servicios recibidos a largo plazo" que mantiene un saldo al 31 de diciembre de 2018 de 8.294.768 euros.

Adicionalmente, hemos solicitado informes de valoración a una sociedad de tasación prevista en la legislación del mercado hipotecario, que han sido recibidos en fecha próxima a la elaboración del presente informe, y cuyos resultados han venido a confirmar la razonabilidad de las valoraciones de mercado efectuadas a solicitud de la sociedad.

Como parte de nuestro trabajo, hemos comprobado la razonabilidad de los procedimientos, metodología e hipótesis utilizados por los expertos independientes en la realización de la valoración de las inversiones inmobiliarias.

4.3. Valoración de la aportación no dineraria

Como resultado de nuestro trabajo, desarrollado en el punto anterior, el resumen de la valoración de las participaciones de BORNA, STEP y TFC, que serán aportadas en la ampliación de capital prevista por AZARIA, es el siguiente:

Concepto	BORNA	STEP	TFC
Patrimonio neto contable ajustado¹	1.346.896	-4.448.886	7.102.157
(+) Plusvalía Inversiones inmobiliarias ²	6.460.215	27.626.744	15.834.162
(-) Diferencia valor actual mercado-valor contable Pasivos	-	-309.509	-102.920
(-) Efecto impositivo reconocimiento valor de mercado ³	-1.590.651	-5.938.546	-2.989.681
Valoración	6.216.461	16.929.803	19.843.718

¹ Los ajustes realizados al Patrimonio neto contable extraído de los Estados financieros de las sociedades en las respectivas fechas, se corresponden, por una parte con periodificaciones de ingresos y gastos, y por otra, con la eliminación de los activos por impuesto diferido, los cuales han sido considerados en el "Efecto impositivo reconocimiento valor de mercado".

² El importe de la plusvalía de la Cartera inmobiliaria de TFC recoge la diferencia entre el valor de mercado atribuido y el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo, minorado en el importe de la carga por el derecho de superficie otorgado, ya registrado en el pasivo.

³ El efecto impositivo se ha calculado atendiendo al régimen fiscal aplicable a las tres sociedades en la actualidad. No obstante, de consumarse la operación, las tres mercantiles quedarán totalmente participadas por Azaria, que como hemos expuesto anteriormente es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). De esta forma, podrían acogerse al régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de SOCIMI para, cumpliendo los requisitos estipulados en dicho régimen y bajo el supuesto previsible de mantener la explotación de los inmuebles sin proceder a su transmisión, tributar al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre sociedades. La valoración de las participaciones de cada una de las sociedades, atendiendo a este escenario, sería superior en el importe que se muestra en este concepto.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

4.4. Aumento de capital previsto

Como contrapartida de las participaciones que recibirá valoradas conjuntamente en 42.989.982 euros, AZARIA, tiene intención de llevar a cabo un aumento de su capital social, por importe de 5.464.853 euros, mediante la emisión de 5.464.853 nuevas acciones, con un valor nominal de 1,00 euro, cada una de ellas, y una prima de emisión global de 28.690.478,00 euros, lo que supone una prima de 5,24999954 € por cada acción.

5. CONCLUSIÓN

De acuerdo con las comprobaciones llevadas a cabo en relación con la operación de aportación no dineraria prevista, consideramos que la valoración atribuida a las participaciones representativas del 100% del capital social de las sociedades **BORNA INVESTMENTS, S.L.**, **STEP NEGOCIOS, S.L.** y **TRES FORCAS CAPITAL, S.L.U.**, que se aportarán a la sociedad **AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**, que asciende a **42.989.982 euros**, es en todo caso superior, al valor nominal más la prima de emisión de las acciones que **AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**, tiene previsto emitir como contrapartida.

6. LIMITACIÓN DE USO

Este informe especial ha sido preparado únicamente a efectos de lo dispuesto en los artículos 67 de la Ley de Sociedades de Capital, y 133, 140 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

EUDITA AH AUDITORES 1986, S.A.P.



Manuel Viñuales Hermida.
Director - Socio.

Madrid, 14 de junio de 2019.

ANEXO

Informe de los Administradores

ANEXO 3
INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
"AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A."

1. Objeto del informe

El Consejo de Administración de AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad"), esto es, D. Javier Prado Earle, D. Alfonso Mato García-Ansorena y D. Claudio Giesen, formula el presente informe para justificar la propuesta de aumento del capital social de la Sociedad mediante la aportación no dineraria de participaciones sociales que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, una vez que el experto independiente que nombre el Registro Mercantil de Madrid emita su informe en relación con el aumento de capital social mediante la aportación no dineraria de participaciones sociales que se pretende realizar.

Este informe se emite en cumplimiento de lo establecido en los artículos 286 y 300 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud de los cuales el Consejo de Administración debe formular un informe con la justificación de las propuestas a someter a la Junta General de Accionistas, en la medida en que la aprobación de éstas y su ejecución suponen necesariamente la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, relativo al capital social.

2. Justificación de la propuesta

La ampliación de capital social propuesta pretende fortalecer la situación patrimonial de la Sociedad dotándole de un número mayor de activos inmobiliarios, así como diversificando los activos inmobiliarios en propiedad puesto que actualmente la Sociedad posee indirectamente un solo activo inmobiliario.

En el marco de una mayor competencia en el mercado inmobiliario español y la posibilidad de un cambio de tendencia en el mismo, la estrategia de la Sociedad desde su inicio ha sido diversificar su portfolio con activos heterogéneos con arrendamientos a largo plazo y unas condiciones arrendaticias similares.

La Sociedad, desde su creación y posterior salida al MAB, ha analizado diferentes activos con estas características. En este sentido, la Sociedad presenta al Consejo de Administración el informe adjunto con 3 sociedades y activos subyacentes.

Para poder llevar a cabo la indicada ampliación de capital se realizará unas aportaciones no dinerarias consistentes en participaciones sociales.

3. Descripción de la aportación no dineraria proyectada

Se propone que la ampliación de capital se efectúe mediante las aportaciones no dinerarias que se describen a continuación:

- 404.606 participaciones sociales, numeradas de la 1 a las 404.660, todas ellas inclusive, con un valor nominal de UN EURO (1 €) cada una de ellas, representativas del 100% del capital social, que DAILY REAL ESTATE, S.L.U. va a poseer en la sociedad española BORNA INVESTMENTS, S.L., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario D. Francisco Consegal García, el 11 de abril de 2016, con el número 1.133 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34.660, folio 116, inscripción 1ª, hoja M-623446. Con C.I.F. número B87539672, con domicilio social en Madrid, Ps. Eduardo Dato, 18.
- 3.006 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.006, todas ellas inclusive, con un valor nominal de UN EURO (1 €) cada una de ellas, que DAILY REAL ESTATE, S.L.U. va a poseer en la sociedad española STEP NEGOCIOS, S.L., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario Don Jose Miguel García Lombardía, el día 2 de marzo de 2010 con el número 555 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28.894, folio 5, inscripción 1ª, hoja M-520255. Con C.I.F. número B-98229990, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 30.
- 79.998 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 79.998, todas ellas inclusive, con un valor nominal de TREINTA EUROS Y SEIS CÉNTIMOS DE EUROS (30,06€) cada una de ellas, que PETALACA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. posee en la sociedad española TRES FORCAS CAPITAL, S.L.U., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día 22 de diciembre de 2004 con el número 5828 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Melilla, al tomo 82, folio 205, inscripción 1ª, hoja ML1255. Con C.I.F. número B-52012457, con domicilio social en calle Marqués de Montemar nº 33, Edificio Bahía III, escalera B planta 1ª, puerta nº2, Melilla.

Todas las participaciones sociales objeto de aportación están pignoradas y por tanto se requerirá el consentimiento del acreedor pignoraticio correspondiente antes de ejecutar el aumento de capital social que se pretende realizar.

4. Valoración de la aportación no dineraria proyectada.

En base a las características y naturaleza de las actividades desarrolladas por la Sociedad y del sector en el que opera, se ha seguido la siguiente metodología de valoración, que servirá para valorar las participaciones sociales de la aportación no dineraria. La metodología utilizada se denomina "Triple Net Asset Value" o "Triple NAV", también conocido como Patrimonio Neto Corregido.

En el método descrito, se ajusta el valor neto patrimonial por las plusvalías latentes netas de impuestos o minusvalías que se desprenden de la estimación del valor de mercado realizada de los activos inmobiliarios incluidos en su patrimonio. Estas plusvalías o

minusvalías latentes se obtienen como diferencia entre el Valor Neto Contable y su Valor de Mercado.

La valoración de los activos inmobiliarios de la Compañía se ha realizado mediante la metodología de descuento de flujos de caja o comparables de mercado.

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como la diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Estas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario en el momento de ser realizadas que ha de ser, por tanto, ajustada en las valoraciones.

En el momento de realización de las plusvalías latentes nace una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). El hecho imponible gravado por este tributo es el incremento de valor experimentado por los terrenos urbanos en función del período de tenencia de los mismos y se aplica en el momento de su transmisión.

A continuación se resumen las valoraciones, detallado en el "Apéndice 1":

Las 404.606 participaciones sociales de BORNA INVESTMENTS, S.L. objeto de aportaciones no dinerarias se valoran en la cantidad de cinco millones setecientos cincuenta y dos mil setecientos noventa y cuatro Euros con treinta y cuatro céntimos de euros (5.752.794,34€). Dicha valoración se basa en la metodología "Triple NAV" y comparables de mercado sobre el activo inmobiliario subyacente.

Las 3.006 participaciones sociales de STEP NEGOCIOS, S.L. objeto de aportaciones no dinerarias se valoran en la cantidad de dieciséis millones doscientos dieciséis mil trescientos cincuenta y un Euros con ochenta y dos céntimos de euros (16.216.351,82€). Dicha valoración se basa en la metodología "Triple NAV" y comparables de mercado sobre el activo inmobiliario subyacente.

Las 79.998 participaciones sociales de TRES FORCA CAPITAL, S.L.U. objeto de aportaciones no dinerarias se valoran en la cantidad de doce millones ciento ochenta y seis mil ciento ochenta y cuatro Euros con sesenta y seis céntimos de euros (12.186.184,66€). Dicha valoración se basa en la metodología "Triple NAV" y comparables de mercado sobre el activo inmobiliario subyacente.

5. Personas o entidades que han de efectuar la aportación no dineraria proyectada.

La aportación de las participaciones sociales de STEP NEGOCIOS, S.L. y BORNA INVESTMENTS, S.L. se realizarán por la mercantil DAILY REAL ESTATE, S.L.U., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario Don Jose Miguel García Lombardía, el día 2 de marzo de 2010 con el número 555 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil

de Madrid, al tomo 28.894, folio 5, inscripción 1ª, hoja M-520255, con C.I.F. número B-98229990, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 30, quien suscribirá 3.612.482 nuevas acciones emitidas, numeradas de la 6.259.051 a la 9.871.532, ambas inclusive.

La aportación de las participaciones sociales de TRES FORCAS CAPITAL, S.L. se realizará por la mercantil de nacionalidad española, PETALACA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día 22 de diciembre de 2004 con el número 5828 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Melilla, al tomo 82, folio 205, inscripción 1ª, hoja ML1255, con C.I.F. número B-52012457, con domicilio social en calle Marqués de Montemar nº 33, Edificio Bahía III, escalera B planta 1ª, puerta nº2, Melilla, quien suscribirá 1.949.790 nuevas acciones emitidas, numeradas de la 9.871.533 a la 11.821.322, ambas inclusive.

El aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias, al no tener derecho de suscripción preferente alguno asociado, quedará íntegramente suscrito por las dos entidades mencionadas anteriormente.

La mercantil TRES FORCAS CAPITAL, S.L. abonará a la Sociedad la cantidad de 0,30 € puesto que suscribirá 1.949.790 nuevas acciones y la valoración de las aportaciones que pretende realizar es de 1.949,789,70 € y a su vez la Sociedad abonará la cantidad de 0,30€ al accionista DAILY REAL ESTATE, S.L.U. puesto que suscribirá 3.612.482 nuevas acciones y la valoración de las aportaciones que pretende realizar es de 3.612.482,30 €.

6. Cuantía del aumento de capital y número y valor nominal de las acciones que han de entregarse.

El importe total correspondiente a la ampliación de capital asciende a cinco millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y tres euros (5.464.853,00€), y se llevará a cabo mediante la emisión de cinco millones cuatrocientas sesenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y tres (5.464.853) de UN EURO (1€) de valor nominal cada una, numeradas del número 6.259.051 al 11.723.903, ambas inclusive, con los mismos derechos y obligaciones que las emitidas hasta la fecha. Se propone que las nuevas acciones se creen con una prima de emisión global de VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (28.690.478,00€), lo que supone una prima de 5,24999954€ por cada acción.

7. Garantías adoptadas para la efectividad del aumento.

Debido a la naturaleza de los bienes en que las aportaciones consisten, no es necesaria la adopción de ninguna garantía para la efectividad del aumento.

8. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.

Como consecuencia, se propone modificar el artículo 5 de los Estatutos de la Sociedad, que, con derogación expresa de la anterior redacción, quedará, en su caso, redactado como sigue, siempre y cuando el acuerdo de reducción de capital social propuesta sea acordado por la Junta General de Accionistas en la cantidad máxima propuesta, en caso contrario, el artículo 5 de los Estatutos deberá adaptarse en función de la cifra final de la reducción de capital social y el posterior aumento de capital social:

"Artículo 5.- Capital social

El capital social es de ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS TRES EUROS (11.723.903€), dividido en once millones ochocientas veintiún mil trescientas veintidós acciones de un (1) euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la 1 a la 11.723.903, ambas inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie".

9. Delegación de facultades.

Se propone que la Junta General de Accionistas faculte al Consejo de Administración para ejecutar el acuerdo de aumento de capital, pudiendo determinar aquellos extremos que no hayan sido fijados expresamente en el acuerdo de aumento o que sean consecuencia de él, y realizar las actuaciones y otorgar los documentos públicos o privados que sean necesarios o convenientes para la más completa ejecución del aumento de capital.

En particular, se propone facultar al Consejo de Administración para realizar los trámites y actuaciones necesarios para que, una vez ejecutado el acuerdo de aumento de capital, se produzca la admisión a negociación de las acciones emitidas en el Mercado Alternativo Bursátil y la creación de sus registros contables.

10. Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General de Accionistas

El Consejo de Administración redactará la propuesta de acuerdo, una vez emitido el informe de experto independiente en el momento de la adopción de los acuerdos oportunos para la convocatoria de la Junta General de Accionistas que deliberará sobre el aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias.

Y para que así conste, se redacta y suscribe el presente Informe, a tenor de lo establecido en el artículo 300 de la Ley de Sociedades de Capital, por los miembros del Consejo de Administración de AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A., en Madrid, a 5 de abril de 2019.

D. Javier Prado Earle

D. Alfonso Mato García-Ansorena

D. Claudio Giesen

Apéndice 1

AZARIA - INFORME ADMINISTRADORES AUMENTO DE CAPITAL

3. Descripción de la aportación no dineraria proyectada

Sociedad	Participaciones sociales	Valor nominal	Total	Aportante
Boma Investments	404.606,00	1,00	404.606,00	Daily Real Estate
Step Negocios	3.006,00	1,00	3.006,00	Daily Real Estate
Tres Forcas Capital	79.998,00	30,06	2.404.739,88	Petalaca Servicios y Gestiones

4. Valoración de la aportación no dineraria proyectada

Sociedad	Participaciones sociales	Valoración	Valoración RICS
Boma Investments	404.606,00	5.752.794,34	23.290.000,00
Step Negocios	3.006,00	16.216.351,82	45.490.000,00
Tres Forcas Capital	79.998,00	12.186.184,66	23.761.000,00
Total aumento		34.155.330,82	
Prima de emisión	84%	28.690.478,00	
Capital Social	16%	5.464.853,00	
Total aumento		34.155.331,00	

(+) Patrimonio Neto	6.825.135
(+) Plusvalías latentes en activos inmobiliarios	7.539.394
(+) Valor de mercado de activos inmobiliarios 31-12-2018	23.761.000
(-) VNC de activos inmobiliarios	-16.221.606
Net Asset Value (NAV)	14.364.529
(-) Ajustes por el V.M. de la deuda	0
(-) Ajuste por variación de valor en instrumentos de cobertura	0
(-) Ajuste por efecto impositivo de las plusvalías latentes	-1.884.848
(-) IVTNU	-293.496
	0
Triple NAV	12.186.185

Valor Activos	24.095.984
Inmuebles	23.290.000
Clientes y otros activos	40.888
Fianzas	144.816
Tesorería	620.280
Valor Pasivos	-18.343.190
Hipotecas Popular	-11.251.329
IRS	0
IIVTNU	-14.309
Fianzas	-144.816
Otros pasivos AAPP	-56.403
Deudas Socios	-5.324.549
Plusvalías latentes (IS)	-1.551.784
<i>Valor de mercado de activos inmobiliarios 31-12-2018</i>	<i>17.082.862</i>
Triple NAV	5.752.794

Step Negocios, S.L.	31/12/2018
Valor Activos	46.073.643
Inmuebles	45.490.000
Clientes y otros activos	75.469
Fianzas	214.510
Tesorería	293.664
Valor Pasivos	-29.857.291
Hipotecas Caixa	-14.269.497
IRS Caixa	-4.109.966
IVT	-208.077
Fianzas	-214.510
Otros pasivos AAPP	-103.610
Deudas Socios	-3.922.155
Plusvalías latentes (IS)	-7.029.477
<i>Valor de mercado de activos inmobiliarios 31-12-2018</i>	<i>17.955.737</i>
Triple NAV	16.216.352