

Madrid, 30 de abril 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 la siguiente información financiera del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018:

- AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes:
 - o Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
 - o Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018.

- AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.:
 - o Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
 - o Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión del ejercicio 2018.

- Revisión del grado de cumplimiento de las proyecciones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB.

- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera de la Sociedad.

Informamos que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerando los apropiados por lo que no han sufrido cambios desde su publicación en septiembre de 2018.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Azaria (<https://azariarental.com>).

D. Iván Azinovic
Secretario no Consejero del Consejo de Administración
AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

**Azaria Rental SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2018



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Azaria Rental SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2018, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulten de aplicación en España.

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 consolidadas* de nuestro informe.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 94% de los activos del Grupo. El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.2 y 6. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 67.935 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

El Grupo no ha registrado deterioro alguno sobre sus propiedades inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018. En caso de que existiera, la pérdida por deterioro se reconocería por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso, notas 3 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El Grupo registra la dotación a la amortización de dichas propiedades inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.2.

Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el posible deterioro, en su caso, de las inversiones inmobiliarias requiere de juicios y estimaciones de los administradores.

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido la valoración de la inversión inmobiliaria realizada por los expertos independientes de la Dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

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

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

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 1 de la memoria consolidada adjunta, que indica que, con fecha 11 de enero de 2018 la Sociedad dominante, Azaria Rental SOCIMI, S.A. ha tomado el control de la sociedad Bifur Investments, S.L., por lo tanto, el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 es el primero en el que existe grupo de sociedades y la Sociedad dominante está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas que han sido formuladas por los administradores aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Dicha normativa requiere que las cuentas anuales consolidadas presenten información comparativa. En este sentido, las cifras correspondientes al ejercicio anterior coinciden con las contenidas en las cuentas anuales individuales del ejercicio 2017 de la Sociedad dominante, Azaria Rental SOCIMI, S.A., tal y como se indica en la nota 2.3. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo 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 consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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.

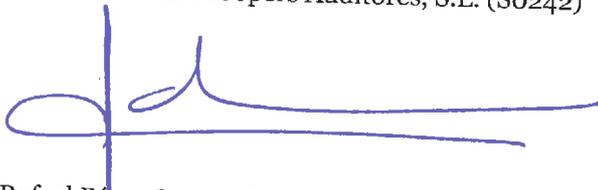
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 del Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante 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 dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

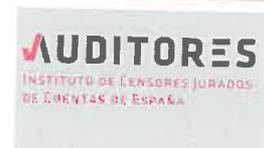
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

30 de abril de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/10918

96,00 EUR

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

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2018
e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en miles de Euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2018	A 31 de diciembre de 2017 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		69.679	19.547
Inversiones inmobiliarias	6	67.935	-
Inversiones financieras a largo plazo		826	-
Otros activos financieros	7	826	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	7,16	918	19.547
ACTIVO CORRIENTE		2.351	472
Existencias		103	-
Anticipo a proveedores	7	103	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		666	359
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	307	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	359	359
Inversiones en empresas del grupo	7,16	49	-
Inversiones financieras a corto plazo	7	541	-
Periodificaciones	15	60	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	932	113
TOTAL ACTIVO		72.030	20.019

Las Notas 1 a 21 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

(*) Las cifras comparativas que se muestran son las correspondientes a Azaria Rental SOCIMI, S.A. individual (anteriormente denominada Ariot Investments, S.L.) al 31 de diciembre de 2017, tal y como se detalla en la nota 2.3.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2018

(Expresado en miles de Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2018	A 31 de diciembre de 2017 (*)
PATRIMONIO NETO	9	41.949	19.971
Fondos Propios	9	41.949	19.971
Capital		8.326	5.003
Prima de emisión		32.701	14.549
Reservas		398	-
Acciones propias		(233)	-
Resultado consolidado del ejercicio		2.143	1.479
Dividendo a cuenta		(1.386)	(1.060)
PASIVO NO CORRIENTE		29.022	-
Deudas a largo plazo	7	29.022	-
Deudas con entidades de crédito		28.137	-
Otros pasivos financieros		885	-
PASIVO CORRIENTE		1.059	48
Deudas a corto plazo	7	478	48
Deudas con entidades de crédito		450	-
Otras deudas		28	48
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		581	-
Proveedores	7	25	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	556	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		72.030	20.019

Las Notas 1 a 21 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

(*) Las cifras comparativas que se muestran son las correspondientes a Azaria Rental SOCIMI, S.A. individual (anteriormente denominada Ariot Investments, S.L.) al 31 de diciembre de 2017, tal y como se detalla en la nota 2.3.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

	Nota	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11	5.541	1.489
Otros gastos de explotación	11	(1.583)	(10)
Servicios exteriores		(1.058)	(10)
Tributos		(525)	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(628)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.330	1.479
Ingresos financieros	12	30	-
Gastos financieros	12	(1.217)	-
Por deudas con terceros		(1.217)	-
RESULTADO FINANCIERO		(1.187)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.143	1.479
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		2.143	1.479
GANANCIAS POR ACCIÓN DEL BENEFICIO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
GANANCIA POR ACCIÓN			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)	9.d	0,24	0,31

Las Notas 1 a 21 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

(*) Las cifras comparativas que se muestran son las de Azaria Rental SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Ariot Investments, S.L.) individual al 31 de diciembre de 2017, tal y como se detalla en la nota 2.3.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresada en miles de Euros)

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
Resultado consolidado del ejercicio	2.143	1.479
Otro resultado global		
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>	-	-
<i>Partidas que no se reclasifican a resultados</i>	-	-
Total resultado global del ejercicio	2.143	1.479

Las Notas 1 a 21 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

(*) Las cifras comparativas que se muestran son las correspondientes a Azaria Rental SOCIMI, S.A. individual (anteriormente denominada Ariot Investments, S.L.) al 31 de diciembre de 2017, tal y como se detalla en la nota 2.3.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en miles de Euros)

	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Reservas (Nota 9)	Acciones Propias (Nota 9)	Dividendo a cuenta (Nota 9)	Resultado consolidado del ejercicio (Nota 9)	Total Patrimonio Neto (Nota 9)
Saldo al 1 de enero de 2017 (*)	3	-	-	-	-	-	3
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	1.479	1.479
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital social	5.000	15.782	-	-	-	-	20.782
Distribución de dividendos y prima de emisión	-	(1.233)	-	-	-	-	(1.233)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	(1.060)	-	(1.060)
Saldo al 31 de diciembre de 2017 (*)	5.003	14.549	-	-	(1.060)	1.479	19.971
Saldo al 1 de enero de 2018	5.003	14.549	-	-	(1.060)	1.479	19.971
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	2.143	2.143
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital social	5.003	18.152	-	-	-	-	23.155
Reducción de capital social	(1.680)	-	-	-	-	-	(1.680)
Distribución de dividendos	-	-	(272)	-	(1.386)	-	(1.658)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(233)	-	-	(233)
Otros movimientos	-	-	670	-	1.060	(1.479)	251
Saldo al 31 de diciembre de 2018	8.326	32.701	398	(233)	(1.386)	2.143	41.949

Las Notas 1 a 21 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

(*) Las cifras comparativas que se muestran son las de Azaria Rental SOCIMI, S.A. sociedad individual (anteriormente denominada Ariot Investments, S.L.) al 31 de diciembre de 2017, tal y como se detalla en la nota 2.3.

e

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Nota	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.143	1.479
Ajustes del resultado		1.815	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	628	-
Ingresos financieros	12	(30)	-
Gastos financieros	12	1.217	-
Cambios en el capital corriente		1.814	(358)
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	1.834	(359)
Otros activos corrientes	7	2	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	7	(22)	1
Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		(1.153)	3
Pagos de intereses	7 y 16	(1.153)	-
Otros pagos (cobros)		-	3
Flujos de efectivo de las actividades explotación		4.619	1.124
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones:		(1.758)	-
Otros activos financieros, cuentas corrientes	7 y 16	(1.758)	-
Cobros por desinversiones		1.981	-
Incorporación sociedad dependiente al Grupo	16	673	-
Otros activos financieros, cuentas corrientes	7 y 16	1.308	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		223	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(1.913)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (reducción de capital)	9	(1.680)	-
Adquisición y Enajenación (netos) de instrumentos de patrimonio propios		(233)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(450)	-
Devoluciones y amortización		(450)	-
Deudas con entidades de crédito	7	(450)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros		(1.658)	(1.013)
Dividendos y prima de emisión	9	(1.658)	(1.013)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(4.021)	(1.013)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		821	111
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		111	2
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		932	113
Variación neta		821	111

Las Notas 1 a 21 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

Azaria Rental SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Ariot Investments S.L.), en adelante la “Sociedad Dominante”, “la Sociedad” o “Azaria”, es una sociedad española con CIF número A-86710142, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 11 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.650, Folio 89, Sección 8ª, Hoja M-605680 e inscripción nº 857 con domicilio social en la calle Eduardo Dato 18 (Madrid).

El día 12 de diciembre de 2016, Daily Real Estate, S.L. compró la totalidad de las participaciones de Ariot Investments S.L. para posteriormente y con fecha 23 de enero de 2017 aumentar su capital social mediante una aportación no dineraria formada por 5.000.000 participaciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión por importe de 15.782 miles de euros (nota 9), de la sociedad Bifur Investments, S.L. convirtiendo así a Ariot Investments S.L. en socio de Bifur Investments, S.L. con un 50% de sus participaciones.

El 3 de abril de 2017, Daily Real Estate, S.L., suscribió un contrato de compraventa de participaciones sociales de Ariot Investments S.L. con Wil Shares Limited, mediante el cual, la última obtuvo una participación del 18,56%. Así, a cierre de 2017 Daily Real Estate, S.L. poseía una participación en Ariot Investments, S.L. del 81,44% y Wil Shares Limited del 18,56%.

El 28 de septiembre de 2017 la Sociedad Dominante, tras la decisión adoptada por los socios, comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante ostentaba la titularidad del 50% de las acciones de la sociedad Bifur Investments, S.L.

Con fecha 11 de enero de 2018 la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital a la que acudió Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A., aportando las participaciones que tenía en Bifur Investments, S.L. y que constituía el 50% del total del patrimonio de la misma.

De esta manera, tras la aportación no dineraria y la ampliación de capital, la Sociedad Dominante pasó a tener el 100% de las participaciones, siendo la inversión sobre Bifur Investments, S.L. de 40.701 miles de euros, y la sociedad Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. a ostentar un 50% de las participaciones de la Sociedad Dominante cambiando la estructura societaria del Grupo. Dicho hecho no se ha considerado una combinación de negocios.

Según lo anteriormente comentado, la sociedad dominante, Azaria Rental SOCIMI, S.A. ha tomado el control de la sociedad Bifur Investments, S.L. con fecha 11 de enero de 2018, por lo tanto, el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 es el primero en el que existe grupo de sociedades y la Sociedad está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas que han sido formuladas por los administradores aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Dicha normativa requiere que las cuentas anuales consolidadas presenten información comparativa. En este sentido, las cifras correspondientes al ejercicio anterior coinciden con las contenidas en las cuentas anuales individuales del ejercicio 2017 de la sociedad dominante, Azaria Rental SOCIMI, S.A., tal y como se indica en la Nota 2.3. de la presente memoria.

Con fecha 1 de marzo de 2018 se acordó por unanimidad mediante Junta General Extraordinaria y Universal una reducción del capital social mediante la amortización de participaciones sociales con devolución de aportaciones a los socios de la Sociedad Dominante (ver nota 9).

Con fecha 9 de mayo de 2018, se acuerda en Junta General Extraordinaria y Universal el cambio de denominación social de la Sociedad, que pasó a denominarse Azaria Rental SOCIMI, S.L.

Con fecha 6 de junio de 2018, se adoptó en Junta de Administradores Solidarios la correspondiente adaptación del objeto social de la Sociedad al establecido para las SOCIMI. Dicho acuerdo fue elevado en escritura pública el 14 de junio de 2018. Adicionalmente, se acordó en Junta General Extraordinaria y Universal, la transformación de la sociedad en sociedad anónima, sin cambio de personalidad jurídica y conservando la denominación de SOCIMI.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

El objeto social de la Sociedad Dominante, descrito en el artículo 2 de sus estatutos es:

- i. 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;
- ii. 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;
- iii. 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
- iv. 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.

A 31 de diciembre de 2018, y tras los cambios societarios descritos anteriormente, la Sociedad Dominante pertenece en un 8,14% a Will Shares Limited, en un 37,02% a Daily Real Estate, S.L. y en un 49,83% a Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A., siendo el 4,53% perteneciente a accionistas minoritarios. Por otra parte, con motivo de la salida al MAB, la Sociedad ha adquirido acciones propias hasta un total de 40.788, lo cual viene detallado en la Nota 9.

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

Las cuentas anuales individuales de 2017 de Ariot Investments S.L. (la Sociedad Dominante) fueron formuladas por el Consejo de Administración el 30 de marzo de 2018 y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2018 sin cambios.

b) Régimen regulatorio

El régimen fiscal especial SOCIMI está regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán 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.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cumple con las exigencias de la Ley de SOCIMI que permite la aplicación del Régimen fiscal de las mismas.

c) Sociedades dependientes

Bifur Investments, S.L. es una sociedad inmobiliaria propiedad de un inmueble que alberga las oficinas de El Diario el País, la cual se acogió al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario durante el 2017, esta sociedad cumple con los requerimientos que dicho acogimiento exige.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad Dependiente consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene control, bien de forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, se detallan en la Nota 4.1.

La adquisición del control de Bifur investments, S.A. se realizó mediante la aportación no dineraria detallada en la Nota 1 y los importes tenidos en cuenta se detallan en la nota 16.

Variación en el perímetro de consolidación

2018

Denominación social	Domicilio	Actividad	Participación %	Método de consolidación
Bifur Investments, S.L. (*)	España	Inmobiliario	100% - directa	Consolidación global

2017

Denominación social	Domicilio	Actividad	Participación %	Método de consolidación
Bifur Investments, S.L. (*)	España	Inmobiliario	50%	No existe control

(*) La sociedad Bifur Investments, S.L. es auditada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en 2018 y 2017.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (juntas, el Grupo) presentan bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y han sido preparados de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez". Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF- UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

Las políticas que se indican a continuación se han aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas, salvo que se indique lo contrario.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico.

Tal y como se dispone en la nota 1, la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. formó grupo con Bifur Investments, S.L. a los efectos de presentar cuentas anuales consolidadas el 11 de enero de 2018, momento en el que adquirió el control de la sociedad tras la aportación no dineraria de participaciones. A estos efectos, las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que los administradores de Azaria Rental SOCIMI, S.A. formulan bajo la normativa NIIF- UE. Esta normativa exige que se muestren cifras comparativas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, por lo que dado que a cierre del mismo Azaria no tenía control sobre Bifur Investments, S.L., las cifras comparativas que se muestran son los datos de Azaria individual a 31 de diciembre de 2017, cuando se denominaba Ariot Investments, S.L..

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 26 de marzo de 2019, y se espera sean aprobadas sin modificación.

2.2. Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2018:

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no se han aplicado anticipadamente por el Grupo:

- NIIF 16 "Arrendamientos."
- NIIF 9 (Modificación) – "Componente de pago anticipado con compensación negativa."
- CINIIF 23 – "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias."
- NIC 19 (Modificación) – "Modificación, reducción o liquidación del plan."
- NIC 28 (Modificación) – "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos."

A pesar de no haber entrado en vigor estas normas a 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha evaluado la aplicación anticipada de las mismas en estas cuentas anuales consolidadas y ha concluido que los impactos de estas normas no son significativos.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) – "Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."
- NIIF 17 – Contratos de seguros.
- Mejoras anuales de las NIIF – Ciclo 2015-2017:

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

- o NIC 12 – “Impuesto sobre las ganancias.”
- o NIC 23 – “Costes por intereses.”
- o NIIF 11 – “Acuerdos conjuntos.”
- o NIIF 3 – “Combinaciones de negocios.”

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que pueda llegar a tener la normativa en las cuentas anuales consolidadas. Si cualesquiera de las normas anteriores son adoptadas por la Unión Europea, el Grupo las aplicará con los efectos correspondientes en las cuentas anuales consolidadas.

2.3 Comparación de la información

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Tal y como hemos mencionado en la nota 1, al ser la del ejercicio 2018 la primera consolidación por no tener anteriormente el control sobre Bifur Investments, S.L., se han incluido como cifras comparativas las correspondientes a las cuentas anuales individuales del ejercicio anterior de la Sociedad Dominante, Azaria Rental SOCIMI, S.A.

La información comparativa, al igual que la del presente ejercicio, ha sido obtenida mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2018. En este sentido, las cifras correspondientes al ejercicio anterior coinciden con las contenidas en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2017 de la sociedad dominante, Azaria Rental SOCIMI, S.A., al no existir diferencias significativas tras la aplicación de las NIIF-UE.

3. USO DE ESTIMACIONES

La preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas requiere que los administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2018. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) en la novena edición del "Red Book" (2017).

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de un intervalo de valores razonables. En la realización de dicha valoración, el experto independiente utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

- i) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de similar naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii) Precios recientes de propiedades en otros mercados activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

- iii) Descuento de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones del contrato de arrendamiento actual y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización y condición, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejarán la incertidumbre del factor tiempo. Así mismo, se tienen en cuenta en la determinación del valor obtenido mediante esta técnica, los posibles usos futuros a dar al inmueble propiedad de la Sociedad.

La Sociedad registra la inversión inmobiliaria a coste, utilizando las valoraciones para analizar posible deterioro de las inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2018, el valor razonable supera ampliamente el valor en uso del activo.

Vidas útiles de la Inversión Inmobiliaria

Los Administradores de la Sociedad Dominante determinan las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para la Inversión Inmobiliaria. La vida útil de la Inversión Inmobiliaria se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. La Sociedad revisa en cada cierre la vida útil de la Inversión inmobiliaria y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, 26 de octubre, que regula las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las cuales, siempre que cumplan ciertos requisitos, estarán sujetas a un tipo impositivo del 0%.

Los Administradores de la Sociedad Dominante monitorizan el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes con el fin de que le sean aplicables los beneficios fiscales establecidos en la ley.

A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que tales requisitos han sido cumplidos en los términos y plazos establecidos, y por ello no han reconocido ningunas ganancias en relación con el impuesto sobre sociedades.

4. POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo sobre las que se han preparado las presentes cuentas anuales consolidadas, han sido elaboradas de acuerdo a NIIF-UE y las mismas se presentan a continuación.

4.1. Políticas de consolidación

a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar las combinaciones de negocios el Grupo aplica el método de adquisición. La contraprestación transferida por la adquisición de una dependiente se corresponde con el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no Dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no Dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida. Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en el ejercicio en que se incurre en ellos.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el importe en libros en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenido por la adquirente se vuelve a valorar al valor razonable en la fecha de adquisición; cualquier pérdida o ganancia que surja de esta nueva valoración se reconoce en el resultado del ejercicio.

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIC 39 en resultados o como un cambio en otro resultado global. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Modificación de la participación sin pérdida de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio, es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenación de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

4.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos del grupo o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Esta inversión inmobiliaria no figura en el balance a 31 de diciembre de 2017, al ser tales cifras las correspondientes a Azaria Rental SOCIMI, S.A. (Ver Nota 2.3).

El Grupo dispone de un edificio que se encuentra arrendado a largo plazo a Diario El País, si bien el cumplimiento de dicho contrato está asimismo garantizado por Grupo PRISA.

Las inversiones inmobiliarias se valorarán inicialmente al coste. Los costes asociados a la transacción se incluirán en la valoración inicial.

Después del reconocimiento inicial, de acuerdo con la NIC 40, la entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable o el modelo de coste y aplicará esa política a todas sus inversiones inmobiliarias. Azaria Rental SOCIMI, S.A. sigue el modelo de coste según el cual, después del reconocimiento inicial, la entidad que escoja el modelo del coste valorará todas sus inversiones inmobiliarias aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16 para ese modelo.

De acuerdo con la NIC 16 los elementos de la inversión inmobiliaria se contabilizan por su coste de adquisición menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, de forma lineal distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil, según el siguiente detalle.

Los años de vida útil estimada para las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	Años
Construcciones	18
Instalaciones Técnicas	3

Las disminuciones de los valores recuperables por debajo de los valores contables se cargan a la cuenta de resultados consolidada.

Al cierre del periodo la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan.

4.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera. El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.

4.4 Existencias

Surgen existencias cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Ellas se valoran posteriormente al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre del ejercicio, el Grupo no tiene existencias de este tipo; en cambio, sí tiene reconocido en 2018 en dicho epígrafe anticipos a proveedores.

4.5 Activos financieros

Clasificación

La clasificación depende de la categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global y activos financieros a coste amortizado.

La evaluación de los modelos comerciales del Grupo se realizó a partir de la fecha de aplicación inicial, el 1 de enero de 2018, y luego se aplicó retrospectivamente a los activos financieros que no se dieron de baja antes del 1 de enero de 2018. La evaluación de si los flujos de efectivo contractuales están compuestos únicamente de capital e intereses se basaron en los hechos y circunstancias presentes en el reconocimiento inicial de los activos.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

Valoración

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Los ingresos por intereses de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en la cuenta de resultados como parte de otros ingresos cuando se establece el derecho del Grupo a recibir los cobros.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, el Grupo deberá realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar toda la inversión de capital a valor razonable con cambios en otro resultado global. A 1 de enero de 2019, el Grupo no mantiene este tipo de activos.

Activos financieros a coste amortizado (Préstamos y cuentas a cobrar)

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance en que se clasifican como activos no corrientes.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y las fianzas otorgadas a terceros. Los préstamos y cuentas a cobrar se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo. Las cuentas a cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global, excepto por el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en la cuenta de resultados. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global. Cuando estos activos financieros se venden o sufren pérdidas por deterioro del valor, los ajustes acumulados en el valor razonable reconocidos en el patrimonio neto, se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo descontados. En caso que ninguna de las técnicas mencionadas pueda ser utilizada para estimar el valor razonable, las inversiones se contabilizan a su coste de adquisición menos las pérdidas por deterioro, si proceden.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos que no cumplen con los criterios de coste amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado global se miden a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas y ganancias realizadas y no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que surgen.

Deterioro

El modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en el modelo de pérdida esperada en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en miles de Euros)

El Grupo aplica para sus cuentas de clientes, cuentas a cobrar y otros activos, que corresponden en su mayor parte a clientes de reconocida solvencia con los que tiene experiencia, el enfoque simplificado, reconociendo la pérdida de crédito esperada para toda la vida de los activos.

Para cuentas comerciales a cobrar y activos por contratos, siempre que no contengan un componente financiero significativo, el Grupo aplica el enfoque simplificado, que requiere reconocer una asignación de pérdida basada en el modelo de pérdida esperada en toda la vida del activo en cada fecha de presentación. El modelo del Grupo considera información interna, como el saldo expuesto en los clientes, factores externos como valoraciones crediticias de clientes y calificaciones de riesgo de agencias, así como las circunstancias específicas de los clientes considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos.

Los deterioros de este tipo de cuentas no han sido significativos a 31 de diciembre de 2018 y a 1 de enero de 2018.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

4.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

Bajo este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.7 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado (deuda financiera)

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se haya pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

La deuda financiera se clasifica como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

4.8 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad dominante, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las acciones ordinarias entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por los elementos de incentivos en acciones ordinarias emitidos durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

Para las ganancias diluidas por acción se ajustan las cifras usadas en la determinación de las ganancias básicas por acción teniendo en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

4.9 Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al coste de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costes por intereses susceptibles de capitalización. El resto de los costes por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones de acuerdo con la NIC 37 se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de eventos pasados, es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

4.11. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que el Grupo puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

Con fecha 28 de septiembre de 2017, y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, socio único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Las entidades estarán sometidas a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

4.12. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Cuando el Grupo actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando el Grupo actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales, descuentos por volumen y las devoluciones.

Ingresos por concepto de alquiler

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, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Ingresos por intereses

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, 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.

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, y se consideran "Importe neto de la cifra de negocios".

4.13 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad dominante se reconoce como un pasivo en el balance del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad dominante.

La sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en miles de Euros)

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

4.14 Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

4.15 Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal del grupo, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad del Grupo, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

4.16 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración han establecido que el Grupo tiene como único segmento de la actividad a la fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas el arrendamiento de oficinas. La totalidad de las operaciones de la Sociedad se devengan en España.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

5.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen instrumentos financieros que, por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario, se considera que los detalles facilitados en las presentes cuentas anuales consolidadas son suficientes.

a) Riesgo de mercado

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este puede provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de éstas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con los resultados obtenidos de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente y sobre la base de la estrategia definida en sus planes de negocio.

(i) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no está expuesto al riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en Euros que es su moneda funcional y de presentación.

(ii) Riesgo de precio

Debido a la ausencia de instrumentos financieros cotizados registrados en su balance, el Grupo no está expuesto de forma significativa al riesgo del precio de los títulos de capital. Adicionalmente los contratos con los inquilinos se encuentran indexados al IPC con lo cual el riesgo de precio se encuentra mitigado.

(iii) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable

La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a préstamos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable. Dicho riesgo no está mitigado con instrumentos de cobertura.

La exposición a riesgo de tipo de interés variable a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente (importe nominal):

	2018	2017
Deuda financiera a tipo variable (*)	29.100	-
TOTAL	29.100	-

(*) La sociedad Bifur Investments, S.L. tiene un préstamo suscrito con Cajamar, el cual está sujeto a un tipo de interés fijo del 3,9% al cual se añade un interés equivalente al EURIBOR 3M.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Grupo, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

El posible riesgo de impago por parte de los inquilinos en el arrendamiento de los inmuebles está asegurado mediante una póliza que cubre la pérdida de rentas por un periodo de 3 años.

El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación de fianzas o depósitos. Las fianzas a devolver a los inquilinos se retendrían en caso de que los saldos a pagar por parte de estos no fueran satisfechos.

Los pagos de las rentas se realizan mensualmente por parte del arrendatario dentro de los 10 primeros días de mes y no han existido retrasos desde el momento de la firma del contrato.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo del Grupo es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2018 un fondo de maniobra positivo, con un importe de 1.292 miles de euros, así como un contrato de arrendamiento vigente que implica unas rentas netas anuales de 4.868 miles de euros, siendo el riesgo de liquidez no relevante.

En base al presupuesto para el ejercicio 2018 aprobado por los Administradores, se ha elaborado la siguiente previsión de liquidez para los próximos 12 meses (sin tener en cuenta dividendos), cuyo cumplimiento dependerá del éxito de dicho presupuesto.

	<u>Miles de Euros</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del período	932
Cobro por arrendamiento a Diario El País	5.120
Pago por intereses del préstamo	(1.160)
Pago por amortización del préstamo	(450)
Pago a proveedores y acreedores	(72)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del período	4.370

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2018 se presenta a continuación. La Sociedad dominante no tuvo inversiones inmobiliarias en 2017.

	Valor inicial 01/01/2018	Altas por incorporación al perímetro	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2018
Coste					
Terrenos	-	62.358	-	-	62.358
Construcciones	-	3.477	-	-	3.477
Instalaciones técnicas	-	2.728	-	-	2.728
	-	68.563	-	-	68.563
Amortización acumulada					
Construcciones	-	-	(121)	-	(121)
Instalaciones técnicas	-	-	(507)	-	(507)
	-	-	(628)	-	(628)
Valor Neto Contable	-	68.563	(628)	-	67.935

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

La Sociedad Dominante adquirió el control de la sociedad dependiente, Bifur Investments S.L. el 11 de enero de 2018, momento desde el cual se constituyó el Grupo. Las altas del ejercicio de inversiones inmobiliarias corresponden a un inmueble situado en Madrid, en la calle Miguel Yuste 40, con una superficie total construida de 46.481 m², que es propiedad de la Sociedad dependiente Bifur Investments, S.L. desde el día 10 de diciembre de 2015. El Grupo refleja este alta debido a la toma de control de la sociedad dependiente que se ha producido el 11 de enero de 2018 a través de la aportación no dineraria descrita en la nota 1.

Bifur Investments, S.L. tiene un contrato firmado con Diario El País, S.L., de obligado cumplimiento hasta el 29 de julio de 2033 y cuya renta se actualiza anualmente conforme al IPC.

Los gastos de administración, conservación, mantenimiento, así como los gastos de comunidad e impuestos locales relativos al inmueble son pagados por el arrendatario tal y como está acordado en el contrato de arrendamiento.

Sobre el inmueble se constituyó hipoteca cuyo importe asciende a 45.000 miles de euros en garantía del préstamo suscrito por la sociedad dependiente con Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito (Cajamar).

No se han capitalizado costes de intereses en los bienes registrados bajo este epígrafe en el ejercicio 2018.

a) Procedimiento de valoración

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. El valor razonable y el coste de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros			
	31.12.2018		31.12.2017	
	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	67.935	74.120	-	-

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 9ª edición del "Red Book" (2017).

El "valor de mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada en el presente ejercicio para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El inmueble se han valorado de forma individual, considerando el contrato de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor neto contable, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en miles de Euros)

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en el balance consolidado y totalmente amortizados.

d) Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

e) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria consolidada.

7. ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, salvo efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

a) Activos financieros

	Miles de euros			
	A 31 de diciembre de 2018			
Activos Financieros	Derivados de cobertura	Valor razonable con cambios en otro resultado global	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias
Naturaleza/Categoría				
Inversiones en empresas del grupo	-	-	-	-
Créditos con empresas del grupo (Nota 16)	-	-	918	-
Otros activos financieros	-	-	826	-
Largo plazo/no corrientes	-	-	1.744	-
Cuentas a cobrar	-	-	470	-
Cuentas corrientes con empresas del grupo (Nota 16)	-	-	541	-
Créditos con empresas del grupo	-	-	49	-
Corto plazo/corrientes	-	-	1.060	-
Total activos financieros a 31.12.2018	-	-	2.804	-

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

	Miles de euros			
	A 31 de diciembre de 2017			
Activos Financieros	Derivados de cobertura	Valor razonable con cambios en otro resultado global	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias
Naturaleza/Categoría				
Créditos con empresas del grupo	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	-
Largo plazo/no corrientes	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	-
Cuentas corrientes con empresas del grupo (Nota 16)	-	-	-	-
Créditos con empresas del grupo (Nota 16)	-	-	-	-
Corto plazo/corrientes	-	-	-	-
Total activos financieros a 31.12.2017	-	-	-	-

Bajo el epígrafe "Créditos con empresas del grupo" a largo plazo se registran los créditos que fueron concedidos a Drago Capital, S.L. el 21 de julio de 2016 y a Dotricia B.V, el 21 de noviembre de 2016. Dichos créditos han sido prorrogados durante el ejercicio por dos periodos adicionales de un año cada uno por lo que se clasifican a largo plazo. Por otra parte, los intereses devengados como consecuencia de dichos créditos están pendientes de cobro al cierre del ejercicio y se clasifican en activos financieros a corto plazo (Nota 16).

Bajo el epígrafe de "Otros activos financieros" a largo plazo, se registran las fianzas recibidas en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento en 2008, la anterior propietaria depositó el 90% en el IVIMA, puesto que se acogió al concierto de fianzas que Prisa División Inmobiliaria mantenía con dicha Comunidad; con fecha 10 de diciembre de 2015, el Grupo se subrogó a dicho concierto de fianzas y por ello refleja el importe de las fianzas en el largo plazo. El vencimiento de las mismas es el 2033 con la finalización del concierto.

Adicionalmente, como consecuencia de la firma del contrato de préstamo con Cajamar, se registra en este epígrafe una aportación de 30 miles de euros al capital social de la entidad financiero mientras el préstamo se encuentre vigente. En caso de incumplir dicha condición, se sumará un 0,5% al tipo de interés que resulte de aplicación.

Bajo el epígrafe "Cuentas a cobrar" se registran, en primer lugar, 307 miles de euros referentes a un derecho de cobro que ostenta Bifur Investments, S.L. frente a RL Inversiones. que a la fecha de formulación ha sido cobrado. Por otra parte, se registran 103 miles de euros referentes a un anticipo realizado por parte de Azaria Rental SOCIMI, S.A. a un fondo como consecuencia de la búsqueda de refinanciación de la deuda de Bifur Investments, S.L.

Bajo el epígrafe "Cuentas corrientes con empresas del grupo" se registran los saldos de las cuentas corrientes establecidas durante el ejercicio 2018 entre Azaria Rental SOCIMI, S.A. y Bifur Investments, S.L. con uno de los accionistas de Azaria, en este caso Daily Real Estate, S.L.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en miles de Euros)

b) Pasivos financieros

	Miles de euros			
	A 31 de diciembre de 2018		A 31 de diciembre de 2017	
	Débitos y partidas a pagar	Derivados de cobertura	Débitos y partidas a pagar	Derivados de cobertura
Pasivos Financieros				
Naturaleza/Categoría				
Deuda financiera	28.137	-	-	-
Otros pasivos financieros	885	-	-	-
Deudas a largo plazo/Pasivos Financieros no corrientes	29.022	-	-	-
Deuda financiera	450	-	-	-
Otros pasivos financieros	53	-	50	-
Deudas a largo plazo/Pasivos Financieros no corrientes	503	-	50	-
Total pasivos financieros a 31.12.2018	29.525	-	50	-

Bajo el epígrafe "Deuda financiera" a largo plazo el Grupo registra un préstamo de Cajamar por importe inicial de 30 millones de euros. El tipo de interés es de Euribor a 3 meses más un margen de 3,9% a partir del 1 de diciembre de 2017 y hasta el vencimiento del contrato, el 31 de diciembre de 2026. Adicionalmente, se registra el importe a amortizar a corto plazo año a año.

La dirección considera que serán capaces de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos en adelante.

7.2. Análisis por vencimientos

Los importes nominales de pagos a realizar de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros						
	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Activos Financieros							
Créditos con empresas del grupo	49	918	-	-	-	-	967
Otros activos financieros	541	-	-	-	-	826	1.367
Deudores comerciales	410	-	-	-	-	-	410
Total activos financieros	1.000	918	-	-	-	826	2.744
Pasivos Financieros							
Deudas financiera	450	3.000	3.000	3.600	3.600	15.450	29.100
Otros pasivos financieros	28	-	-	-	-	885	913
Proveedores	25	-	-	-	-	-	25
Total pasivos financieros	503	3.000	3.000	3.600	3.600	16.335	30.038

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

7.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio. (Conforme a la nueva redacción dada por la disposición final segunda de la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital)

Conforme a lo establecido por la ley de referencia, así como a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, se desglosa la siguiente información en referencia al periodo medio de pago a proveedores:

	2018	2017 (*)
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	23	64
Ratio de operaciones pagadas	23	64
Ratio de operaciones pendientes de pago	41	64
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	480	2
Total pagos pendientes	12	-

(*) Las cifras comparativas que se muestran son las correspondientes a Azaria Rental SOCIMI, S.A. individual (anteriormente denominada Ariot Investments, S.L.) al 31 de diciembre de 2017, tal y como se detalla en la nota 2.3.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	2018	2017
Tesorería	932	114
Total	932	114

Este epígrafe incluye efectivo en caja, cuentas corrientes y depósitos bancarios a la vista.

A 31 de diciembre de 2018 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

9. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

a) Capital y Prima de emisión

	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	3	-	3
Aumento de capital	5.000	15.782	20.782
Devolución de prima	-	(1.233)	(1.233)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	5.003	14.549	19.552
Saldo al 1 de enero de 2018	5.003	14.549	19.552
Aumento de capital	5.003	18.152	21.475
Reducción de capital	(1.680)	-	(1.680)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	8.326	32.701	41.027

El 11 de noviembre de 2016, se constituyó la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. (anteriormente Ariot Investments, S.L.) con un capital social de 3 mil euros. El capital social estaba representado por 3.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada participación. A 12 de diciembre de 2016 Daily Real Estate S.L. adquirió la totalidad de las participaciones de Ariot Investments S.L. por 3 mil euros. Daily Real Estate S.L. era, a esa fecha, propietaria del 50% de las participaciones de Bifur Investments S.L.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

Con fecha 23 de enero de 2017, Daily Real Estate, S.L. realizó una aportación no dineraria en Ariot Investments, S.L. del 50% de las participaciones de Bifur Investments S.L., 4.825.410 participaciones con valor nominal de un euro cada una, como medio para asumir y desembolsar un aumento de capital social en dicha sociedad. Se aumentó, por tanto, el capital social de Ariot Investments, S.L. en 5.000 miles de euros, mediante la creación de 5 millones de participaciones sociales con valor nominal de un euro, con los mismos derechos y obligaciones que las 3.000 participaciones iniciales. El Socio Único de Ariot Investments, S.L. a esa fecha, Daily Real Estate S.L., decidió que las participaciones sociales se creasen con una prima de emisión global de 15.782 miles de euros, lo que supuso una prima de 2,356 euros por cada participación.

El 3 de abril de 2017, Daily Real Estate, S.L. suscribió un contrato de compraventa de participaciones sociales de Ariot Investments, S.L. con Wil Shares Limited, mediante el cual la última obtuvo una participación del 18,56%. A cierre de 2017 Daily Real Estate S.L. posee una participación en Ariot Investments, S.L. del 81,44%, y Wil Shares Limited del 18,56%.

Durante el ejercicio 2017 se han realizado tres reducciones por devolución de prima de emisión mediante la amortización de participaciones en Bifur Investments, S.L., por importe de 1.233 miles de euros.

De esta manera, a 1 de enero de 2018, el capital social de la Sociedad Dominante era de 5.003 miles de euros, con una prima de emisión de 14.549 miles de euros.

Durante el ejercicio 2018, se ha producido un aumento y una reducción del capital social.

A 11 de enero de 2018, se acordó en Junta General Extraordinaria y Universal, aumentar el capital social en 5.003 miles de euros dejándolo establecido en 10.006 miles de euros, con una prima de emisión global de 18.152 miles de euros. Las participaciones sociales creadas fueron íntegramente asumidas por Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. Dichas participaciones quedan íntegramente desembolsadas mediante la aportación no dineraria descrita en la nota 1.

A 1 de marzo de 2018, se acordó en Junta General Extraordinaria y Universal la reducción del capital social mediante amortización de participaciones sociales con devolución de aportaciones: se acordó por unanimidad reducir el capital social de la Sociedad hasta la cifra de 8.326 miles de euros, es decir, se reduce en la cantidad de 1.680 miles de euros. Dicha reducción se lleva a cabo mediante la amortización de 1.680.000 participaciones de 1 euro cada una, de forma que cada socio recibió los siguientes importes:

- Daily Real Estate, S.L. (representativa del 41% del capital social): recibió 684 miles de euros.
- Wil Shares Limited (representativa del 9% del capital social): recibió 156 miles de euros.
- Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. (representativa del 50% del capital social): recibió 840 miles de euros.

De esta manera, a 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad Dominante es de 8.326 miles de euros, con una prima de emisión de 32.701 miles de euros.

Los accionistas con una participación en el capital social igual o superior al 5% o que son consejeros de la Sociedad dominante son los siguientes:

Accionistas	31/12/2018		31/12/2017	
	Nº Acciones (miles)	%Participación	Nº Acciones (miles)	%Participación
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.	4.149	49,83%	-	-
Daily Real Estate, S.L.	3.082	37,02%	4.074	81,44%
Wil Shares Limited	678	8,14%	929	18,56%
Accionistas minoritarios	377	4,53%	-	-
Acciones propias	40	0,48%	-	-
Total	8.326	100,00%	5.003	100,00%

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

b) Distribución de dividendos

De acuerdo con la resolución del Consejo de Administración con fecha 1 de marzo de 2018 fue distribuido a los socios un dividendo extraordinario con cargo a reservas por un importe total de 300 miles de euros. Adicionalmente, Azaria Rental SOCIMI, S.A. repartió un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.386 miles de euros a cada uno de los socios, así como a los accionistas minoritarios como consecuencia de su salida al MAB y que fue aprobado por el Consejo de Administración el 16 de octubre de 2018.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

Estado contable de previsión de liquidez a 16 de octubre de 2018:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>16 de octubre de 2018</u>
Beneficio bruto estimado para 2018	1.540
Estimación del impuesto sobre sociedades a pagar	-
Beneficios netos disponibles	1.540
Reservas legales a dotar sobre los beneficios netos	154
Cantidad distribuida anteriormente	-
Cantidad máxima de posible distribución	1.386
Cantidad que se propuso y distribuyó	1.386
Liquidez en Tesorería	1.796
Liquidez neta	1.796

Estado contable de previsión de liquidez a 11 de mayo de 2017:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>11 de mayo de 2017</u>
Beneficio bruto desde el 1 de diciembre de 2017	788
Estimación del impuesto sobre sociedades a pagar	-
Beneficios netos disponibles	788
Reservas legales a dotar sobre los beneficios netos	(79)
Cantidad distribuida anteriormente	-
Cantidad máxima de posible distribución	709
Cantidad que se propuso y distribuyó	639

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

Liquidez en Tesorería	1.100
Liquidez neta	1.100

Estado contable de previsión de liquidez a 12 de julio de 2017:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>12 julio de 2017</u>
Beneficio bruto desde el 1 de diciembre de 2017	1.481
Estimación del impuesto sobre sociedades a pagar	-
Beneficios netos disponibles	1.481
Reservas legales a dotar sobre los beneficios netos	(148)
Cantidad distribuida anteriormente	-
Cantidad máxima de posible distribución	1.333
Cantidad que se propuso y distribuyó	421
Liquidez en Tesorería	936
Liquidez neta	936

c) Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 de la Sociedad Dominante a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la distribución de 2017 aprobada es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
<u>Base de reparto</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado Sociedad Dominante (ganancias)	1.492	1.479
<u>Distribución</u>		
A reserva legal	149	148
A reservas voluntarias	-	271
A dividendos	1.343	1.060
TOTAL	1.492	1.479

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

d) Ganancia por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/ (pérdida) neta del ejercicio atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

	Miles de euros	
	2018	2017
Resultado consolidado del ejercicio	2.036	1.479
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	8.460.090	4.701.630
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	9.111	-
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,24	0,31

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de las mismas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 ni para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

e) Acciones propias

La Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante acordó el 18 de julio de 2018 autorizar la adquisición derivativa de un máximo de 29.528 acciones de la Sociedad, a un precio mínimo de 4,27 euros y un precio máximo de 5,08 euros. La autorización se concedió para un periodo de 1 año a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	2018		2017	
	Número acciones propias	Miles euros	Número acciones propias	Miles euros
Al inicio del ejercicio	-	-	-	-
Aumento/compras	40.188	233	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Al cierre del ejercicio	40.188	233	-	-

Una vez adquiridas las acciones, se acuerda por unanimidad que parte de las acciones sean puestas a disposición del Proveedor de Liquidez, siendo éste Banco Sabadell, para hacer frente a los requisitos de difusión exigidos por el MAB y para dar cumplimiento a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor del patrimonio neto del Grupo al 31 de diciembre de 2018 por importe de 233 miles de euros. Durante 2017 no se han adquirido acciones propias para la Sociedad.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en miles de Euros)

La Sociedad dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. La sociedad dependiente no posee ni acciones propias ni de la Sociedad dominante.

f) Reservas

- Reserva legal

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad dominante debe transferir el 10% de los beneficios netos de cada ejercicio a la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social.

La reserva legal puede emplearse para aumentar el capital social siempre que el balance restante no caiga por debajo del 10% del capital social ya aumentado. Por el contrario, mientras la reserva legal no supere el 20% del capital social, solamente podrá destinarse a compensar pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2018 la reserva legal está dotada por importe de 398 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2017 la reserva era de 0 miles de euros al ser el resultado del ejercicio 2016 negativo.

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones Públicas

El detalle por sociedad del grupo de los saldos con Administraciones Públicas es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	359	359
Total	<u>359</u>	<u>359</u>
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	(234)	-
Bifur Investments S.L.	(322)	-
Total	<u>(556)</u>	<u>-</u>

El detalle por conceptos de los importes registrados como saldos con administraciones públicas es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
H.P. retenciones	359	359
Total	<u>359</u>	<u>359</u>
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
H.P. acreedora por IVA	(322)	-
H.P. acreedora por retenciones	(234)	-
Total	<u>(556)</u>	<u>-</u>

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

b) Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad Dominante entra a formar parte del régimen fiscal especial SOCIMI, el 28 de septiembre de 2017 con efecto retroactivo 1 de enero de 2017 de acuerdo con la Ley 11/2009 tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, excepto cuando se incumpla el requisito de permanencia y a excepción de que se proceda a la venta de inmuebles en los tres primeros años desde que se adoptó dicho régimen, las cuales tributarán al tipo de gravamen general.

Así la el Grupo ha procedido a calcular la provisión del Impuesto de Sociedades de acuerdo con la normativa si bien no se ha registrado gasto por impuesto.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

Miles de euros				
2018				
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		2.143	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		2.143		-
2017				
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		1.479	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		1.479		-

El Grupo no tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de reconocer a 31 de diciembre de 2018 ni 31 de diciembre de 2017.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según se establece en la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2018, las sociedades que componen el grupo tienen abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución, siendo los ejercicios desde 2016 en el caso de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y desde 2015 en el caso de Bifur Investments, S.L.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1. Importe neto de la cifra de negocios

En miles de euros	2018	2017
Ingresos por renta de alquiler	5.121	-
Ingresos por refacturaciones	420	-
Ingresos por dividendos	-	1.489
Total	5.541	1.489

Tal y como hemos comentado al inicio de la memoria, las cifras comparativas a cierre del ejercicio 2017 que se muestran a continuación se corresponden con los datos tomados de Azaria individual (Ver Nota 2.3). Por este motivo, el total de importe neto de la cifra de negocios de Azaria a 31 de diciembre de 2017 se corresponden con ingresos por dividendos recibidos por parte de Bifur Investments, S.L.

El importe neto de la cifra de negocios corresponde con las actividades ordinarias del Grupo descritas en la nota 1, y es devengado en su totalidad en España. Por una parte, bajo el epígrafe de "Ingresos por renta de alquiler" se recogen los ingresos en concepto de alquiler del inmueble, así como por los ingresos de gastos comunes del mismo. Bajo el epígrafe de "Ingresos por refacturaciones" se recogen los gastos refacturados al arrendatario del inmueble en concepto de tasas de IBI y basura.

Durante el ejercicio 2018 y 2017 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

11.2. Otros gastos de explotación

	2018	2017
Reparaciones y conservación	28	-
Servicios profesionales independientes	884	10
Primas de seguros	104	-
Servicios bancarios	2	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	40	-
Tributos	525	-
Total	1.583	10

Bajo el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se registran principalmente gastos en los cuales ha incurrido el Grupo como consecuencia de la salida al MAB. Adicionalmente, el Grupo ha registrado un gasto correspondiente a los honorarios pagados en relación al contrato suscrito con la sociedad Drago Capital por la gestión de las actividades del Grupo (ver nota 16).

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Tributos" el Grupo ha registrado principalmente gasto en concepto de IBI y tasas de basura, los cuales a su vez refactura al inquilino del edificio arrendado. Por otra parte, debido a la reducción de capital llevada a cabo durante el ejercicio por parte de Bifur Investments, S.L. se ha incurrido en un gasto de impuesto por operaciones societarias.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en miles de Euros)

12. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	2018	2017
Ingresos financieros		
Por créditos a entidades vinculadas (nota 16)	28	-
Por cuentas corrientes con entidades vinculadas (nota 16)	2	-
Total	30	-
Gastos financieros		
Por préstamos con entidades de crédito	(1.217)	-
Total	(1.217)	-
Total resultado financiero	(1.187)	-

Los ingresos financieros relacionados con créditos con entidades vinculadas provienen de los créditos que ostenta Bifur Investments, S.L. con las sociedades descritas en la nota 16.

Los ingresos correspondientes con cuentas corrientes están referidos a los intereses devengados por la cuenta corriente establecida con Daily Real Estate, S.L. tal y como se describe en la nota 16.

Por otra parte, los gastos financieros se corresponden a la deuda con la entidad de crédito Cajamar descrita en la nota 7b.

13. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 ninguna de las sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

b) Aavales

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 ninguna de las sociedades del Grupo tiene aavales o garantías, salvo las desglosadas en la Nota 6.

14. COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, las sociedades del Grupo no tienen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias u otros conceptos significativos.

b) Compromisos por arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, las sociedades del Grupo tenían contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

	2018
Menos de 1 año	5.120
Entre 1 y 5 años	26.776
Más de 5 años	53.519

En 2017 no hay compromisos por arrendamiento operativo, al no tener Azaria Rental SOCIMI, S.A. saldo alguno en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

15. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

El Grupo ha contabilizado gastos anticipados por importe de 60 miles de euros (0 euros a 31 de diciembre de 2017) que corresponden a la parte de los seguros de responsabilidad civil correspondiente al año 2019.

Dicha periodificación se ha calculado computando el número de días incurridos de cada ejercicio.

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2018, adicionales a los dividendos detallados en la nota 9:

2018	Miles de euros		
	Gasto por servicios recibidos	Ingresos por intereses de créditos	Ingresos financieros cuentas corrientes
Drago Capital S.L.	(60)	16	-
Dotricia, B.V.	-	12	-
Daily Real Estate, S.L.	-	-	2
Total	(60)	28	2

Durante el ejercicio 2017 la sociedad no ha incurrido en transacciones con partes vinculadas.

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

2018	Miles de euros		
	Créditos	Cuentas corrientes	Otros pasivos financieros
Corto plazo			
Drago Capital S.L.	26	-	-
Dotricia, B.V.	23	-	-
Daily Real Estate, S.L.	-	452	-
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.	-	44	(28)
Otros	-	45	-
	49	541	(28)
Largo plazo			
Dotricia, B.V.	395	-	-
Drago Capital S.L.	523	-	-
	918	-	-

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

Total	967	541	(28)
2017	Participaciones en empresas del grupo y asociadas		
Largo plazo			
Bifur Investments, S.L.			19.547
Total			19.547

Tal y como hemos comentado al inicio de la memoria, las cifras comparativas que se muestran en las notas corresponden a los datos tomados de Azaria individual a cierre del ejercicio 2017 (Ver Nota 2.3).

Bajo el epígrafe de "Gasto por servicios recibidos" se registra el gasto correspondiente a los honorarios pagados en relación al contrato suscrito con la sociedad Drago Capital por la gestión de las actividades del Grupo.

En relación con los ingresos por intereses devengados, provienen de los créditos que ostenta Bifur Investments, S.L. con las sociedades Dotricia, B.V. y Drago Capital, S.L. tal y como se ha descrito en la Nota 7. En relación a los saldos pendientes a 31 de diciembre de 2018, están pendientes los intereses mencionados, así como la totalidad de los importes de los créditos, los cuales han sido clasificados al largo plazo tal y como podemos ver (Nota 7).

En el apartado de cuentas corrientes de grupo se registran principalmente los saldos vivos de las cuentas que ostentan tanto Azaria Rental SOCIMI, S.A. como Bifur Investments, S.L. con Daily Real Estate, S.L. las cuales han devengado unos ingresos por intereses durante el ejercicio, y que están pendientes de cobro al cierre.

Por último, bajo el epígrafe de "Participación en empresas del grupo" a cierre del ejercicio 2017 se recoge el total de la inversión que Azaria ostenta sobre Bifur, la cual se elimina a cierre del 2018 al incorporarse en el consolidado.

Los datos principales de la Sociedad Bifur Investments, S.L. a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

ACTIVO	2017
ACTIVO NO CORRIENTE	34.285
Inversiones inmobiliarias	33.459
Inversiones financieras a largo plazo	826
Inversiones financieras en instrumentos financieros	30
Créditos con entidades vinculadas	-
Otros activos financieros	796
ACTIVO CORRIENTE	4.022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.259
Deudores comerciales	2.258
Anticipos a acreedores	1
Inversiones financieras a corto plazo	1.028
Créditos con entidades vinculadas	940
Otros activos financieros	88
Periodificaciones a corto plazo	62
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	673
TOTAL ACTIVO	38.307

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en miles de Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017
PATRIMONIO NETO	7.847
FONDOS PROPIOS	7.847
Capital	7.180
Reserva legal	219
Aportaciones de socios o propietarios	164
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(150)
Resultado del ejercicio	1.834
Dividendo a cuenta	(1.400)
PASIVO NO CORRIENTE	29.407
Deudas a largo plazo	29.407
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	28.522
Otras deudas a largo plazo	885
PASIVO CORRIENTE	1.053
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.053
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	451
Acreeedores varios	198
Otras deudas con las Administraciones Públicas	314
Otros pasivos financieros	90
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	38.307
	2017
OPERACIONES CONTINUADAS	
Importe neto de la cifra de negocios	5.601
Prestaciones de servicios	5.601
Otros gastos de explotación	(1.932)
Servicios exteriores	(1.520)
Tributos	(412)
Amortización del inmovilizado	(628)
Excesos de provisiones	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.042
Ingresos financieros	35
Gastos financieros	(1.243)
RESULTADO FINANCIERO	(1.208)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.834
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.834
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.834

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

17. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y Alta Dirección

Durante el ejercicio ni durante el anterior, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de Consejeros.

Asimismo, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante dichos ejercicios.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha pagado una prima por importe de 17 miles de euros en relación al seguro de responsabilidad civil que tiene suscrito con AIG. No han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 31 de diciembre de 2018 y de 2017, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

b) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante y del Grupo.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en el Reglamento del Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales consolidadas.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés del Grupo, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

18. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

La actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo no es agresiva con el medioambiente. Por ello, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, con la situación financiera o con los resultados consolidados del Grupo.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada respecto a información de cuestiones medioambientales.

19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012.

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
Ver nota 9.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
Ver nota 9.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en miles de Euros)

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. El dividendo distribuido está sujeto al tipo del 19%. (Ver Nota 9).

Importes en miles de euros	Fecha de pago	Procedentes de rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del 2018	Mayo 2017	1.060
Dividendo con cargo a resultados del 2019	Octubre 2018	1.385

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general. La reserva distribuida procede de 2017, tal distribución está gravada al tipo del 19%. Ver (Nota 9).

Importes en miles de euros	Fecha de pago	Procedentes de aportaciones realizadas por accionistas
Dividendo extraordinario con cargo a reservas	Mayo 2017	462
Dividendo extraordinario con cargo a reservas	Julio 2017	400
Dividendo extraordinario con cargo a reservas	Noviembre 2017	371
Dividendo extraordinario con cargo a reservas	Marzo 2018	300

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores. Con fecha 1 de marzo de 2018, la Junta General de Accionistas aprueba un pago de dividendos con cargo a reservas de 2017. El Consejo de Administración del 16 de octubre de 2018 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018. Ver nota 9.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Sociedad	Segmento	Ubicación	Fecha de adquisición
Bifur Investments, S.L.	Oficinas	Calle Miguel Yuste, 40	10 de diciembre de 2015

Azaria Rental SOCIMI, S.A. adquirió el control de la sociedad dependiente Bifur Investments, S.L. el 11 de enero de 2018, momento desde el cual se considera propietario de la totalidad de las inversiones inmobiliarias de la dependiente.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley. El activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs es el reflejado en la tabla anterior.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas. No es de aplicación.

20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales consolidadas e individuales ascendieron a 45 miles de euros y por otros servicios de verificación 41 miles de euros (2017: 0 miles de euros). Los honorarios devengados por los servicios de revisión de los estados financieros intermedios consolidados de 2018 ascendieron a 16 miles de euros (2017:0 miles de euros).

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de Euros)

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de revisión de las cuentas anuales individuales de Azaria Rental SOCIMI, S.A. ascendieron a 6 miles de euros.

No se han devengados honorarios adicionales por otras sociedades de la red PwC en concepto de otros servicios durante 2017 ni 2018.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Al margen de los hechos anteriormente expuestos a juicio de los Administradores, no se han producido otros hechos significativos posteriores a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio 2018

Situación económico-financiera del Grupo

En relación a los estados financieros a 31 de diciembre de 2018, el Grupo presenta una situación económica-financiera y patrimonial saneada, con un fondo de maniobra positivo de 1.292 miles de euros y una cuenta de resultados que ascienden a 2.143 miles de euros.

Por último, el importe neto de la cifra de negocios asciende a 5.541 miles de euros, procedentes principalmente de los ingresos del arrendamiento del inmueble de Miguel Yuste, 40.

Durante el ejercicio 2018 el Grupo no ha tenido empleados.

A 31 de diciembre de 2018, el capital social del Grupo es de 8.326 miles de euros, con una prima de emisión de 32.701 miles de euros.

Evolución previsible del Grupo

No se esperan cambios significativos de cara al próximo ejercicio.

Hechos Posteriores

No se han producido hechos significativos posteriores a la fecha de presentación de estas cuentas anuales consolidadas.

Riesgos

Es política del Grupo poner todos los medios a su alcance para evitar que se produzcan los riesgos derivados del negocio y paliar los efectos negativos que podrían derivarse de ellos.

Entre estos riesgos podríamos destacar:

- Riesgos de crédito: pérdidas derivadas de impagos, insolvencias o morosidad de clientes.
- Riesgos de mercado:
 - Actualización anual de las rentas IPC en el contrato de arrendamiento firmado con el inquilino único.
 - Riesgos de liquidez: El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo del Grupo es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

Actividades tecnológicas

El Grupo no ha desarrollado durante el ejercicio 2018 ni 2017 actividades de investigación y desarrollo.

Política de dividendos

Ver información sobre dividendos contenida en la nota 4.13. y nota 9 de las Cuentas Anuales Consolidadas.

Evolución bursátil

Los parámetros bursátiles durante el ejercicio 2018 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2018 (€/acción): 5,15
- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2017 (€/acción): 0
- ✓ Cotización máxima del periodo: 5,40
- ✓ Cotización mínima del periodo: 5,15
- ✓ Volumen negociado (títulos): 8.326.000 acciones

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

Información sobre el medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2018. Con los procedimientos actualmente implantados, el Grupo considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2018 ni 2017.

Acciones propias

A cierre del ejercicio 2018, la sociedad ostenta 40.448 acciones en autocartera, a los efectos de dar cumplimiento a los requisitos de difusión previstos en la Circular MAB 9/2017 y demás normativa aplicable para la incorporación de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB").

A cierre del ejercicio anterior, la sociedad no ostentaba acciones en autocartera,

Información sobre pagos a proveedores al amparo de la ley 15/2010

Conforme a lo establecido por la ley de referencia, así como la resolución de 29 de diciembre de 2010, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2018 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido concluyendo que a dicha fecha no existían saldos que cumplieran esa característica:

	2018	2017 (*)
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	23	64
Ratio de operaciones pagadas	23	64
Ratio de operaciones pendientes de pago	41	64
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	480	2
Total pagos pendientes	12	-

(*) Las cifras comparativas que se muestran son las correspondientes a Azaria Rental SOCIMI, S.A. individual (anteriormente denominada Ariot Investments, S.L.) al 31 de diciembre de 2017, tal y como se detalla en la nota 2.3.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

El Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. en fecha 26 de marzo de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito (42 páginas de papel normal).

FIRMANTES

FIRMA

Consejero: Claudio Giesen



Consejero: Alfonso Mato Garcia



Consejero: Javier Prado Earle



Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2018

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los socios de Azaria Rental SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Azaria Rental SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Análisis de la valoración de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

Según se indica en la nota 6 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene registrado en su balance unos instrumentos de patrimonio por importe de 40.701 miles de euros, relacionados con inversiones en el patrimonio de Bifur Investments, S.L. Para información adicional, véase la nota 2.2 y 4.1 de la memoria adjunta que incluye información revelada por los Administradores sobre las correspondientes políticas contables, juicios y estimaciones.

Se trata de un área relevante de foco de la auditoría por la magnitud del epígrafe y por los juicios y estimaciones de la dirección.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del proceso y la metodología implantada por la Sociedad para la evaluación del potencial deterioro en la inversión en la que participa.

Para dicha inversión, cuya recuperabilidad se ha analizado a través de su valor patrimonial más plusvalías tácitas, hemos obtenido el balance auditado de Bifur Investment, S.L. y hemos evaluado la razonabilidad de las plusvalías identificadas.

Para evaluar la razonabilidad de dichas plusvalías, hemos obtenido la valoración de la inversión inmobiliaria de la que la participada es titular, la cual ha sido realizada por expertos independientes y sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que la valoración se ha realizado conforme a metodología RICS.
- Contraste de las principales hipótesis claves de la valoración, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Sociedad al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Tras la realización de nuestros procedimientos de auditoría, consideramos coherentes las estimaciones y conclusiones de los Administradores de la Sociedad, que están soportadas por la evidencia disponible.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con 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:

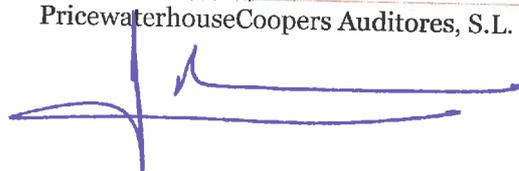
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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 entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

15 de abril de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

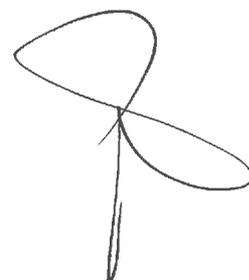
2019 Núm. 01/19/08207

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2018
e Informe de Gestión del ejercicio 2018.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop at the top, a vertical line extending downwards, and a smaller loop on the right side.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018 (Expresado en Euros)

ACTIVO	NOTA	2018	2017
ACTIVO NO CORRIENTE		40.701.449	19.546.504
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	6	40.701.449	19.546.504
ACTIVO CORRIENTE		1.096.801	472.417
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		461.362	358.860
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	358.791	358.791
Anticipos a proveedores	6	102.571	69
Inversiones financieras a corto plazo		151.128	-
Otros activos financieros	6,13	151.128	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	484.311	113.557
TOTAL ACTIVO		41.798.250	20.018.921

Las Notas 1 a 17 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.



1

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018 (Expresado en Euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	2018	2017
PATRIMONIO NETO		41.048.054	19.971.215
Fondos Propios	8	41.048.054	19.971.215
Capital		8.326.000	5.003.000
Prima de emisión		32.701.068	14.549.123
Reserva legal		147.946	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(232.816)	-
Resultado del ejercicio		1.491.946	1.479.467
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(367)	(367)
Dividendo a cuenta		(1.385.723)	(1.060.008)
PASIVO NO CORRIENTE		-	-
PASIVO CORRIENTE		750.196	47.706
Deudas a corto plazo	9	513.580	47.302
Otros pasivos financieros		513.580	47.302
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		236.616	404
Proveedores	9	2.336	389
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	234.280	15
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		41.798.250	20.018.921

Las Notas 1 a 17 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en Euros)

	NOTA	2.018	2.017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11	1.771.744	1.489.504
Ingresos por dividendos		1.771.744	1.489.504
Otros gastos de explotación	11	(277.014)	(10.037)
Servicios exteriores		(260.198)	(10.037)
Tributos		(16.800)	-
Otros gastos de gestión corriente		(16)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.494.730	1.479.467
Ingresos financieros		1.128	-
Gastos financieros		(3.912)	-
RESULTADO FINANCIERO	11	(2.784)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.491.946	1.479.467
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.491.946	1.479.467
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	1.491.946	1.479.467

Las Notas 1 a 17 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.



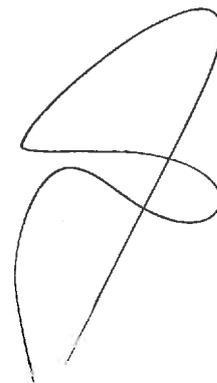
AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en Euros)

	2018	2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.491.946	1.479.467
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	1.491.946	1.479.467

Las Notas 1 a 17 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reserva legal (Nota 8)	Reservas voluntarias (Nota 8)	Acciones propias (Nota 8)	Resultado negativo de ejercicios anteriores (Nota 8)	Dividendo a cuenta (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 8)	Total Patrimonio neto
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2017	3.000	-	-	-	-	-	-	(367)	2.633
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	1.479.467	1.479.467
Operaciones con socios o propietarios									
Ampliación de capital	5.000.000	15.782.000	-	-	-	-	-	-	20.782.000
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	(367)	-	367	-
Distribución de dividendos	-	(1.232.877)	-	-	-	-	-	-	(1.232.877)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	(1.060.008)	-	(1.060.008)
SALDO, FINAL AÑO 2017	5.003.000	14.549.123	-	-	-	(367)	(1.060.008)	1.479.467	19.971.215
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2018	5.003.000	14.549.123	-	-	-	(367)	(1.060.008)	1.479.467	19.971.215
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	1.491.946	1.491.946
Operaciones con socios o propietarios									
Ampliación de capital	5.003.000	18.151.945	-	-	-	-	-	-	23.154.945
Reducción de capital	(1.680.000)	-	-	-	-	-	-	-	(1.680.000)
Distribución del resultado	-	-	147.946	271.513	-	-	1.060.008	(1.479.467)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	(271.513)	-	-	-	-	(271.513)
Acciones propias	-	-	-	-	(232.816)	-	-	-	(232.816)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	(1.385.723)	-	(1.385.723)
SALDO, FINAL AÑO 2018	8.326.000	32.701.068	147.946	-	(232.816)	(367)	(1.385.723)	1.491.946	41.048.054

Las Notas 1 a 17 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en Euros)

	Nota	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		1.628.440	1.123.892
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	1.491.946	1.479.467
Ajustes del resultado		2.784	-
Ingresos financieros	13	(1.128)	-
Gastos financieros	13	3.912	-
Cambios en el capital corriente		133.710	(358.194)
Deudores y otras cuentas a cobrar	6	(102.502)	(358.860)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9	236.212	666
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	2.619
Otros pagos (cobros)		-	2.619
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		2.099.229	-
Pagos por inversiones		(1.100.771)	-
Otros activos financieros, cuentas corrientes	6	(867.955)	-
Autocartera	8	(232.816)	-
Cobros por desinversiones		3.200.000	-
Empresas del grupo y asociadas	8	2.000.000	-
Otros activos financieros, cuentas corrientes	9	1.200.000	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(3.356.915)	(1.012.705)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(1.680.000)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (reducción de capital)	8	(1.680.000)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros		(1.676.915)	(1.012.705)
Dividendos	8	(1.676.915)	(1.012.705)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		370.754	111.187
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		113.557	2.370
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		484.311	113.557
Variación neta		370.754	111.187

Las Notas 1 a 17 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Azaria Rental SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Ariot Investments, S.L.), en adelante la "Sociedad Dominante" o "Azaria", es una sociedad española con CIF número A-87685145, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 11 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.650, Folio 89, Sección 8ª, Hoja M-605680 e inscripción nº 857 con domicilio social en la calle Eduardo Dato 18 (Madrid).

El día 12 de diciembre de 2016, Daily Real Estate, S.L. compró la totalidad de las participaciones de Azaria para posteriormente y con fecha 23 de enero de 2017 aumentar su capital social mediante una aportación no dineraria formada por 5.000.000 participaciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión por importe de 15.783.500 euros (nota 8), de la sociedad Bifur Investments, S.L. convirtiendo así a Azaria en socio de Bifur Investments, S.L. con un 50% de sus participaciones. Dicha aportación no dineraria no fue considerada por la dirección como constituyente de un negocio, por lo que dichas acciones contabilizaron en el momento de la transacción y aportación a valor razonable, así la diferencia entre el importe escriturado de la ampliación de capital y el valor razonable de la inversión se registró contra prima (nota 8 y 6).

El 3 de abril de 2017, Daily Real Estate, S.L. (matriz de la compañía), suscribió un contrato de compraventa de participaciones sociales de Ariot Investments, S.L. con Wil Shares Limited, mediante el cual, la última obtuvo una participación del 18,56%. Así, a cierre de 2017 Daily Real Estate, S.L. poseía una participación en Ariot Investments, S.L. del 81,44% y Wil Shares Limited del 18,56%.

El 28 de septiembre de 2017 la Sociedad, tras la decisión adoptada por los socios, comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2017, Azaria ostentaba la titularidad del 50% de las acciones de la sociedad Bifur Investments, S.L.

Con fecha 11 de enero de 2018 Azaria, realizó una ampliación de capital a la que acudió Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A., aportando la propiedad que tenía sobre Bifur Investments y que constituía el 50% del total del patrimonio de la misma.

De esta manera, tras la aportación no dineraria y la ampliación de capital, la sociedad Ariot Investments, S.L. pasó a tener el 100% de las participaciones sobre Bifur Investments, S.L. y la sociedad Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. a poseer un 50% de las participaciones de Ariot Investments, S.L. cambiando la estructura societaria del Grupo.

Con fecha 1 de marzo de 2018 se acordó por unanimidad mediante Junta General Extraordinaria y Universal una reducción del capital social mediante la amortización de participaciones sociales con devolución de aportaciones a los socios de la sociedad (ver nota 8).

Con fecha 9 de mayo de 2018, se acuerda en Junta General Extraordinaria y Universal el cambio de denominación social de la sociedad, que pasó a denominarse Azaria Rental SOCIMI, S.L.

Adicionalmente, con fecha 6 de junio de 2018, se acordó en Junta General Extraordinaria y Universal, la transformación de la sociedad en sociedad anónima, sin cambio de personalidad jurídica y conservando la denominación de SOCIMI.

Con fecha 6 de junio de 2018, se adoptó en Junta de Administradores Solidarios la correspondiente adaptación del objeto social de la Sociedad al establecido para las SOCIMI. Dicho acuerdo fue elevado en escritura pública el 14 de junio de 2018.

El objeto social de la Sociedad, descrito en el artículo 2 de sus estatutos es:

- i. 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;
- ii. 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.

MEMORIA (Expresada en Euros)

- iii. 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
- iv. 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.

A 31 de diciembre de 2018, y tras los cambios societarios descritos anteriormente, la Sociedad Dominante pertenece en un 8,17% a Will Shares Limited, en un 37,06% a Daily Real Estate, S.L. y en un 50% a Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A., siendo el resto perteneciente a accionistas minoritarios.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra ubicado en Paseo Eduardo Dato número 18 (Madrid).

La Sociedad no cuenta con empleados. La gestión administrativa se realiza a través de una sociedad vinculada especializada en la gestión de activos inmobiliarios.

Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán 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."

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cumple con las exigencias de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI que permite la aplicación del Régimen fiscal de las mismas en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y 602/2016 y con lo dispuesto en la Orden Ministerial 1228/1994, de 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que se aprobó la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad, así como de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación por los socios con fecha 26 de marzo de 2019, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte 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.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Recuperabilidad de las participaciones en empresas del Grupo

Los Administradores de la Sociedad, realizan un análisis de la potencial pérdida de valor de las inversiones en sociedades del grupo, asociadas y multigrupo que tiene registrada respecto a su valor contable. Dicho análisis se realiza utilizando diferentes parámetros permitidos por la norma como son el valor patrimonial más, en su caso, plusvalías tácitas y el valor recuperable, el cual es obtenido el cual es a partir del valor razonable del activo inmobiliario subyacente de la sociedad en la que participa.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en las que la Sociedad tiene participaciones, en un mercado activo, son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad determina 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, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii) Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii) Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización y condición, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejara la incertidumbre del factor tiempo. Así mismo se tienen en cuenta en la determinación del valor obtenido mediante esta técnica los posibles usos futuros a dar a determinadas superficies de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto de Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de mantener las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

c) Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas de balance, 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 correspondientes al ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio 2017, las cuales no fueron auditadas.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Socios, así como la aplicación del resultado obtenido en el ejercicio 2017 y aprobado por los Administradores, son los siguientes:

<u>2018</u>	<u>Euros</u>
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2018 (beneficios)	<u>1.491.946</u>
Aplicación:	
Reserva legal	<u>149.195</u>
Dividendo a cuenta	<u>1.342.751</u>
<u>2017</u>	<u>Euros</u>
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2017 (beneficios)	<u>1.479.467</u>
Aplicación:	
Reserva legal	<u>147.946</u>
Reserva voluntaria	<u>271.513</u>
Dividendo a cuenta	<u>1.060.008</u>

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

3.2. Reparto obligatorio de dividendos

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 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).

4. CRITERIOS CONTABLES

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar:

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No ostante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Así mismo se registran fianzas, las cuales se corresponden principalmente a los importes desembolsados a los propietarios de las oficinas y locales arrendados. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable.

Bajo este epígrafe, la Sociedad registra las fianzas recibidas de los arrendatarios que son depositadas ante el organismo autonómico correspondiente. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo con importes y vencimientos similares. Por esta razón, las mismas no se actualizan.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, dichas plusvalías son calculadas conforme a lo dispuesto en la nota 2.2, siendo fundamentalmente calculada en función la diferencia entre el valor contable de la inversión inmobiliaria propiedad de la participada y el valor razonable de la misma.

El valor razonable de ésta es calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC). La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

4.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.3. Patrimonio neto.

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

4.4. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar:

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No ostante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

4.5. Impuestos corrientes y diferidos

El ingreso por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el ingreso por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

El 28 de septiembre de 2017 la Sociedad, tras la decisión adoptada por los socios, comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

4.6. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones por litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

4.7. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación.

No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Ingresos por dividendos:

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, y se consideran "Importe neto de la cifra de negocios".

Ingresos por intereses:

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdidas por deterioro de valor, la sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses.

4.8. Aspectos medioambientales

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran que, dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

4.9. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

Los Administradores cuentan con colaboradores de reconocido prestigio y amplia experiencia en la preparación de la documentación necesaria para cumplir con la reciente normativa en este sentido fijada por el Ministerio de Hacienda.

4.10. Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración han establecido, como se indica en la nota 1, que el Grupo tiene como único segmento de la actividad a la fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas, la tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades.

La totalidad de las operaciones de la Sociedad se devengan en España.

5. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

5.1. 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 por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Los administradores de la Sociedad consideran que esta Sociedad no tiene riesgo de crédito.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

5.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés y el riesgo de inflación.

Riesgo de tipo de interés

La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable. Si bien, a cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tiene dicho riesgo reducido al estar financiada su inversión con capital propio. Si bien, los Administradores realizan una revisión de los posibles impactos que potenciales fluctuaciones en el cambio pudieran tener en la cuenta de resultados.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente en euros, siendo ésta su moneda funcional y de presentación.

Otros riesgos de precio

La Sociedad recibe dividendos de la sociedad en la que participa, cuyas ventas se centran en un contrato de arrendamiento del inmueble contempla una actualización anual de las rentas conforme al IPC. Dicho riesgo no es relevante para su participada puesto que las rentas únicamente pueden actualizarse al alza.

5.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago. Actualmente, la sociedad no tiene riesgo de liquidez, se encuentra financiada con capital propio siendo el fondo de maniobra positivo, con lo que se espera que tenga la capacidad para hacer frente a las deudas a corto plazo que se generen.

La Sociedad ha recibido dividendos a cuenta de su filial con cargos al resultado generado en el ejercicio 2018 por importe de 1.772 miles de euros, cumpliendo así los requisitos exigidos por el régimen. Los Administradores de la Sociedad estiman que la sociedad filial tendrá caja suficiente para distribuir el 80% del resultado que esta genere después de atender las obligaciones mercantiles de forma que se cumplan los requisitos de distribución de dividendos exigidos (notas 3.2 y 11). Adicionalmente, tal y como se dispone en la nota 16 durante el primer trimestre del 2018, a través de una operación y reestructuración societaria Azaria pasará a ostentar la titularidad del 100% de las participaciones de Bifur Investments, S.L.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

6.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto el "Efectivo y equivalentes de efectivo" (Ver Nota 7) es el siguiente:

	2018	2017
Activos financieros no corrientes		
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	40.701.449	19.546.504
	40.701.449	19.546.504
Activos financieros corrientes		
Cuentas corrientes con partes vinculadas	151.128	-
Anticipos a proveedores	102.571	69
	253.699	69
Total	40.955.148	19.546.573

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

Bajo el epígrafe "Inversiones con empresas del grupo a largo plazo" la Sociedad registraba a 31 de diciembre de 2017 la inversión que mantiene en Bifur Investments S.L., correspondiente al 50% de las participaciones de la misma, adquiridas a través de una aportación no dineraria de su matriz (nota 1 y 8).

Sin embargo, tal y como se ha descrito en la nota 1 de la memoria, con fecha 11 de enero de 2018, Azaria realizó una ampliación de capital a la que acudió Drago Mediterranean Coopertaive, aportando la propiedad que tenía sobre Bifur Investments Socimi y que constituía el 50% del total del patrimonio de la misma.

De esta manera, tras la aportación no dineraria y la ampliación de capital, la sociedad Azaria pasó a tener el 100% de las participaciones sobre Bifur Investments, S.L. y la sociedad Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. a poseer un 50% de las participaciones de Azaria cambiando la estructura societaria del Grupo.

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital	
			Directo %	Indirecto %
Bifur Investments, S.L	Calle Eduardo Dato nº18 - 28010 Madrid	Actividad inmobiliaria	100%	-

El movimiento de las participaciones ha sido el siguiente:

Saldo a 31 de diciembre de 2017	19.546.504
Aportación no dineraria	21.154.945
Reducción de la inversión por reducción de capital de la subsidiaria	-
Saldo a 31 de diciembre de 2018	40.701.449

Bifur Investments S.L., acogida al régimen SOCIMI desde el 22 de septiembre de 2016, es propietaria de un inmueble cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2018 asciende a 74.120.000 euros. El balance de la sociedad se encuentra adjunto en el Anexo 1.

Adicionalmente, bajo el epígrafe de "Cuentas corrientes con partes vinculadas" se registra el saldo de la cuenta corriente que se ha establecido con Daily Real Estate, S.L. durante el ejercicio 2018, la cual lleva asociada un tipo de interés anual del 1,5 % y que ha devengado unos ingresos financieros en concepto de intereses de 1.128 euros, los cuales están pendientes de cobro a cierre del ejercicio.

Por último, bajo el epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2018 se registran 102.571 euros (69 euros a 31 de diciembre de 2017) en concepto de un depósito realizado a un gestor por motivo de la búsqueda de una nueva refinanciación bancaria.

6.2. Análisis por vencimientos

Los Administradores esperan que los activos financieros clasificados como corrientes sean liquidados durante los próximos doce meses.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 (en euros) es la siguiente:

	2018	2017
Cuentas corrientes a la vista	484.311	113.557
	484.311	113.557

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés diario de mercado para este tipo de cuentas y no se encuentran restringidas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

8. PATRIMONIO NETO

8.1. Patrimonio Neto - Fondos Propios

El detalle de la composición de los fondos propios es el siguiente:

a) Capital suscrito

El capital social a 31 de diciembre de 2018 está representado por 8.326.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad por los socios Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. (50,00%), Daily Real Estate, S.L. (37,06%), Wil Shares Limited (8,17%) y accionistas minoritarios (4,77%). Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2016, el capital social estaba representado por 3.000 participaciones de valor nominal 1 euro suscritas y desembolsadas en su totalidad por el socio Daily Real Estate S.L., que compró la totalidad de las acciones el día 12 de diciembre de 2016. Con fecha 23 de enero de 2017, se llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 5.000.000 euros mediante aportación no dineraria de participaciones de Bifur Investments S.L. con una prima de emisión escriturada de 11.780.000 euros ajustada por un importe de 4.014.477 euros correspondiente al valor razonable de las acciones recibidas en el momento de la aportación

El 3 de abril de 2017, Daily Real Estate S.L. suscribió un contrato de compraventa de participaciones sociales de Azaria Rental SOCIMI, S.A. con Wil Shares Limited, mediante el cual la última obtuvo una participación del 18,56%. A cierre de 2017 Daily Real Estate S.L. posee una participación en Azaria del 81,44%, y Wil Shares Limited del 18,56%.

Con fecha 11 de enero de 2018 Azaria, realizó una ampliación de capital por importe de 5.003.000 euros con una prima de asunción global de 18.151.945 euros, mediante la aportación no dineraria por parte de Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. de las participaciones que poseía en Bifur Investments, S.L. De este modo, Azaria pasa a ser Socio Único de esta última, quedando su capital social fijado en la cantidad de 10.006.000 euros.

Con fecha 1 de marzo de 2018 se acuerda, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de los Socios de la sociedad, reducir el capital social, fijado en 10.006.000 euros, en la cantidad de 1.680.000 euros, quedando el mismo establecido en 8.326.000 euros. Dicha reducción se lleva a cabo mediante la amortización de 1.680.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal de cada una, con la finalidad de la devolución de aportaciones a los Socios.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), las cuales se hallan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. "Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- i. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- iii. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior".

b) Resultado del ejercicio

La Sociedad ha tenido unos beneficios durante el ejercicio 2018 de 1.491.946 (beneficios de 1.479.467 euros en 2017). La distribución del mismo ha sido detallada en la Nota 3.

c) Distribución de dividendos

De acuerdo con una resolución de la Junta General Extraordinaria y Universal de los Socios de la sociedad de fecha 1 de marzo de 2018, fue distribuido a los socios un dividendo extraordinario con cargo a reservas voluntarias, por importe total de 300.000 euros.

Además, de acuerdo a la resolución de la Junta General Extraordinaria y Universal de los Socios de la sociedad de fecha 29 de junio de 2018, tras la Aprobación de las Cuentas Anuales del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017, se ha aplicado la decisión adoptada de repartir 1.060.008 euros a reparto de dividendos a los socios.

Adicionalmente, con fecha 16 de octubre 2018 y de acuerdo a la resolución del Consejo de Administración fue distribuido a los socios un dividendo a cuenta de 1.385.723 euros.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 02 de julio de 2010.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

Estado contable de previsión de liquidez a 16 de octubre de 2018:

	<u>16/10/2018</u>
Beneficio bruto estimado para 2018	1.540.099
Estimación del impuesto sobre sociedades a pagar	-
Beneficios netos disponibles	1.540.099
Reservas legales a dotar sobre los beneficios netos	154.010
Cantidad distribuida anteriormente	-
Cantidad máxima de posible distribución	<u>1.386.089</u>
Cantidad que se propuso y distribuyó	<u>1.342.751</u>
Liquidez en Tesorería	<u>1.795.860</u>
Liquidez neta	1.795.860

9. PASIVOS FINANCIEROS Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos financieros corrientes		
Cuentas corrientes con partes vinculadas	485.957	-
Acreedores comerciales	2.336	389
Otros pasivos financieros	27.623	47.302
Total	515.916	47.691

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

9.1. Cuentas corrientes con partes vinculadas

Bajo este epígrafe se registra un importe de 485.957 euros a 31 de diciembre de 2018 (0 euros a 31 de diciembre de 2017) en concepto de la cuenta corriente que se ha establecido con Bifur Investments, S.L. con fecha 11 de julio de 2018, la cual lleva asociada un tipo de interés anual del 1,5% y que ha devengado unos gastos financieros en concepto de intereses de 3.912 euros, los cuales están pendientes de pago a cierre del ejercicio. Dicha cuenta se ha establecido para hacer frente a los gastos incurridos por parte de Azaria en el marco de la salida al MAB.

9.2. Acreedores comerciales

En este epígrafe la Sociedad registra los saldos que tiene con acreedores. En la línea de acreedores varios la Sociedad tiene registrados 2.336 euros a 31 de diciembre de 2018 (389 euros a 31 de diciembre de 2017).

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2018	2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	30	64
Ratio de operaciones pagadas	30	64
Ratio de operaciones pendientes de pago	77	64
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	302	1.930
Total pagos pendientes	5	176

9.3 Otros pasivos financieros

Bajo el epígrafe de "Otros pasivos financieros" se registran, en primer lugar, 27.623 euros a 31 de diciembre de 2018 (47.302 euros a 31 de diciembre de 2017) en concepto de dividendos a pagar, por la devolución de la retención a la hora de repartir dividendos a uno de sus socios, en este caso Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.

9.4 Análisis por vencimientos

Los Administradores esperan que los pasivos financieros clasificados como corrientes sean liquidados durante los próximos doce meses.

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 (en euros) es el siguiente:

2018	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	358.791
Hacienda pública, retenciones y pagos a cuenta	358.791
TOTAL SALDOS ACTIVO	358.791
Hacienda pública, acreedora por conceptos fiscales	234.280
TOTAL SALDOS PASIVO	234.280

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

2017	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	358.791
Hacienda pública, retenciones y pagos a cuenta	358.791
TOTAL SALDOS ACTIVO	358.791
Hacienda pública, acreedora por conceptos fiscales	15
TOTAL SALDOS PASIVO	15

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

El importe de 358.791 euros (358.791 a 31 de diciembre de 2017), se corresponde a las retenciones practicadas en el dividendo a cuenta de la participada, y a cuenta del Impuesto sobre Sociedades. Esta retención, que siguiendo la normativa contable tiene que ser retenido inicialmente hasta que por parte del accionista se acredite su tasa fiscal, a 31 de diciembre de 2018 no ha sido cobrado.

Por otra parte, el importe de 234.280 euros (14 euros a 31 de diciembre de 2017) se corresponden a las retenciones practicadas como consecuencia del reparto de dividendo realizado a los accionistas de la sociedad por importe de 1.385.723 euros, las cuales están pendientes de pago a cierre.

10.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad entra a formar parte del régimen fiscal especial SOCIMI, el 28 de septiembre de 2017 con efecto retroactivo 1 de enero de 2017 de acuerdo con la Ley 11/2009 tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, excepto cuando se incumpla el requisito de permanencia y a excepción de que se proceda a la venta de inmuebles en los tres primeros años desde que se adoptó dicho régimen, las cuales tributarán al tipo de gravamen general.

Así la Sociedad ha procedido a calcular la provisión del Impuesto de Sociedades de acuerdo con la normativa si bien no se ha registrado gasto por impuesto.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

En caso de que la Sociedad no cumpliera con los requisitos de aplicación del régimen SOCIMI, la conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible sería como se indica a continuación:

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

2018	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al PN		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			1.491.946			1.491.946
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Con origen en ej. Anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	1.491.946	-	-	- 1.491.946

2017	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al PN		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			1.479.467			1.479.467
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Con origen en ej. Anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	1.479.467	-	-	- 1.449.467

11. INGRESOS Y GASTOS

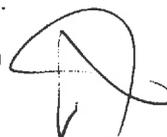
11.1. Importe neto de la cifra de negocios

	2018	2017
Ingresos por dividendos	1.771.744	1.489.504
Total	1.771.744	1.489.504

Bajo el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" la Sociedad registra los dividendos que recibe durante el ejercicio de la sociedad Bifur Investments S.L. El 15 de octubre de 2018 Bifur Investments S.L. repartió un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.517.412 euros, que recibió la Sociedad al 100% correspondiente a su participación tal y como hemos comentado en la Nota 1. Adicionalmente y en la misma fecha, Bifur Investments, S.L. repartió un dividendo extraordinario con cargo a reservas por importe de 250.543 euros, recibido por parte de Azaria al 100%

De este modo, ambos dividendos recibidos por parte de Azaria ascienden a un total de 1.767.955 en el ejercicio 2018 (1.489.504 euros en el ejercicio 2017). Los 3.788 euros restantes de ingresos durante este ejercicio se corresponden con dividendos recibidos con motivo de la autocartera adquirida durante el ejercicio (véase nota 1).

La Sociedad no tiene otros ingresos por venta ni prestación de servicios, los únicos ingresos de la Sociedad son los provenientes de los dividendos.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

11.2. Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe "Otros gastos de explotación" en euros es el siguiente:

	2018	2017
Reparaciones y conservación	-	36
Servicios profesionales independientes	247.287	9.559
Servicios bancarios	1.412	390
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	10.200	-
Otros gastos	1.299	52
Tributos	16.800	-
Total	276.998	10.037

Bajo el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se registran principalmente gastos de notaría y registro por las escrituras correspondientes a la aportación no dineraria de las participaciones de Bifur Investments S.L., así como el de otros asesores. Adicionalmente, la compañía ha incurrido en una serie de gastos como consecuencia de la salida al MAB en concepto de abogados, asesores legales, etc.

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Tributos" se registran principalmente gastos en concepto de pagos de AJD en relación a la operación societaria de reducción de capital social llevada a cabo por parte de la sociedad.

12. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS Y ADMINISTRADORES

12.1. Estructura de personal y retribuciones al personal de la alta dirección

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 la Sociedad no tiene empleados.

12.2. Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

12.3. Situaciones de conflictos de intereses de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los Administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha Ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

13. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2018 y 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

2018	Cuentas corrientes
Bifur Investments, S.L.	(3.912)
Daily Real Estate, S.L.	1.128
Total	(2.784)

2017	Cuentas corrientes
Bifur Investments, S.L.	-
Daily Real Estate, S.L.	-
Total	-

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

2018	Créditos	Cuentas corrientes	Otros pasivos financieros	Participaciones
Corto plazo				
Bifur Investments, S.L.	-	(485.957)	-	-
Daily Real Estate, S.L.	-	151.128	-	-
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.	-	-	(27.623)	-
	-	(334.829)	(27.623)	-
Largo plazo				
Bifur Investments, S.L.	-	-	-	40.701.449
	-	-	-	40.701.449
Total	-	(334.829)	(27.623)	40.701.449

2017	Créditos	Cuentas corrientes	Otros pasivos financieros	Participaciones
Largo plazo				
Bifur Investments, S.L.	-	-	-	19.546.504
Total	-	-	-	19.546.504

14. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 6.120 euros (6.000 euros en 2017).

No se han devengado más honorarios por otras sociedades de la red PwC en concepto de otros servicios.

15. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2018 ni 2017.

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

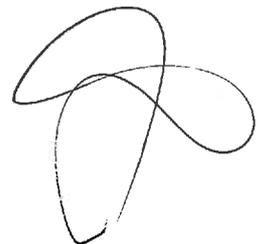
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores. Sin embargo, durante el ejercicio 2018 se ha distribuido un dividendo extraordinario a los accionistas de la sociedad con cargo a reservas voluntarias, el cual está gravado al 19% (véase Nota 8).
- Asimismo, durante el ejercicio 2018 y 2017, la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, por lo que no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, a través de su participación en Bifur Investments, S.L., al menos el 80% del valor del activo de ésta en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido cabe mencionar que la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la nota 6, a excepción de la finca relativa al proyecto hotelero, la cual, en base al destino previsible que se le puede dar y la incertidumbre existente actualmente entorno a la finalización del mismo, los Administradores de la Sociedad consideran que esta inversión inmobiliaria no computará dentro del 80% de los activos de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- Tal y como hemos comentado en la Nota 1, tras la aportación no dineraria realizada por Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. en la ampliación de capital realizada por Azaria, ésta se convierte en Socio Único de Bifur Investments, S.L. adquiriendo en propiedad por tanto el edificio arrendado por la misma. La totalidad de estos activos computan dentro del 80% al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles que integran el activo de Bifur Investments, S.L. deberán 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.

Adicionalmente, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, la Sociedad dispone de un plazo de 2 años desde la fecha de opción por el régimen SOCIMI para cumplir con los requisitos que la norma exige, tales como los incluidos en el artículo 4. La Sociedad ha cumplido con los requisitos que la norma exige en plazo.

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Al margen de los hechos anteriormente expuestos a juicio de los Administradores, no se han producido otros hechos significativos posteriores a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

ANEXO 1

Balance de situación de Bifur Investments S.L. a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

ACTIVO	NOTA	2018	2017
ACTIVO NO CORRIENTE		34.575.345	34.285.122
Inversiones inmobiliarias	6	32.830.686	33.458.760
Inversiones financieras a largo plazo		1.744.659	826.362
Inversiones financieras en instrumentos financieros	7	30.012	30.012
Créditos con entidades vinculadas	7,15	918.297	-
Otros activos financieros	7	796.350	796.350
ACTIVO CORRIENTE		1.739.715	4.022.269
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		307.328	2.261.623
Deudores comerciales	7	306.843	2.260.655
Anticipos a acreedores	7	485	968
Inversiones financieras a corto plazo		924.525	1.028.251
Créditos con entidades vinculadas	7,15	49.020	939.768
Otros activos financieros	7,15	875.505	88.483
Periodificaciones a corto plazo	12	60.453	62.032
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	447.409	670.363
TOTAL ACTIVO		36.315.060	38.307.391
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	2018	2017
PATRIMONIO NETO		6.498.195	7.847.434
FONDOS PROPIOS	9	6.498.195	7.847.434
Capital		5.179.828	7.179.828
Reserva legal		402.701	219.307
Aportaciones de socios o propietarios		14.362	164.347
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	(149.985)
Resultado del ejercicio		2.418.716	1.833.937
Dividendo a cuenta		(1.517.412)	(1.400.000)
PASIVO NO CORRIENTE		29.021.968	29.407.229
Deudas a largo plazo		29.021.968	29.407.229
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	10	28.137.135	28.522.396
Otras deudas a largo plazo	10,15	884.833	884.833
PASIVO CORRIENTE		794.897	1.052.728
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		794.897	1.052.728
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	10	450.000	450.000
Acreedores varios	10	23.274	198.460
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	321.623	314.039
Otros pasivos financieros	10	-	90.230
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		36.315.060	38.307.391

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

	NOTA	2018	2017
<u>OPERACIONES CONTINUADAS</u>			
Importe neto de la cifra de negocios	12	5.536.839	5.601.400
Prestaciones de servicios		5.536.839	5.601.400
Otros gastos de explotación	12	(1.305.595)	(1.931.581)
Servicios exteriores		(797.606)	(1.520.007)
Tributos		(507.989)	(411.574)
Amortización del inmovilizado	6	(628.074)	(628.074)
Excesos de provisiones	12	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.603.170	3.041.745
Ingresos financieros		33.024	35.167
Gastos financieros		(1.217.478)	(1.242.975)
RESULTADO FINANCIERO	12	(1.184.454)	(1.207.808)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.418.716	1.833.937
Impuestos sobre beneficios	11	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.418.716	1.833.937
RESULTADO DEL EJERCICIO	11	2.418.716	1.833.937

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2018

Situación económico-financiera de la Sociedad

La Sociedad se constituyó el 11 de noviembre de 2016 y hasta el día 23 de enero de 2017 no empezó a tener actividad económica significativa. En dicha fecha, los accionistas de la Sociedad llevaron a cabo una ampliación de capital por importe total de 20.783.500 euros. Dicha ampliación se llevó a cabo mediante una aportación no dineraria por el mismo importe, consistente en la aportación de las participaciones de la Sociedad Bifur Investments, S.L. convirtiéndose así a Ariot Investments, S.L. en socio de Bifur Investments, S.L. con un 50% de sus participaciones.

Durante el ejercicio 2018, se ha producido un aumento y una reducción del capital social.

A 11 de enero de 2018, se acordó en Junta General Extraordinaria y Universal, aumentar el capital social en 5.003.000€ dejándolo establecido en 10.006.000€, con una prima de emisión global de 18.151.945,30€. Las participaciones sociales creadas fueron íntegramente asumidas por Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. Dichas participaciones quedan íntegramente desembolsadas mediante la aportación no dineraria.

A 1 de marzo de 2018, se acordó en Junta General Extraordinaria y Universal la reducción del capital social mediante amortización de participaciones sociales con devolución de aportaciones: se acordó por unanimidad reducir el capital social de la Sociedad hasta la cifra de 8.326.000€, es decir, se reduce en la cantidad de 1.680.000€. Dicha reducción se lleva a cabo mediante la amortización de 1.680.000 participaciones de 1€ cada una.

De esta manera, a 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad es de 8.326 miles de euros, con una prima de emisión de 32.701 miles de euros.

Además, la Sociedad comunicó a la Administración tributaria el 28 de septiembre de 2016 su opción por el acogimiento al Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "SOCIMI") para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017.

Con fecha 13 de julio de 2018 se aprobó por unanimidad en Junta General y Extraordinaria cesar a los dos Administradores Solidarios, D. Luis Iglesias Rodríguez e Isabel Olivares de la Cerda, así como modificar el órgano de administración que pasó a ser un consejo compuesto por tres consejeros y nombrar por un plazo de seis años como nuevos consejeros a D. Javier Prado Earle, D. Alfonso Mato García-Ansorena y D. Claudio Giesen.

Asimismo, con fecha 13 de julio de 2018 se aprobó un nuevo texto de los Estatutos de la Sociedad.

Con fecha 25 de septiembre de 2018, se oficializó la admisión a negociación el MAB – SOCIMIs, así como la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE), de la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad actualmente en circulación.

En relación a los estados financieros a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta una situación económica-financiera y patrimonial saneada, con un fondo de maniobra positivo de 347 miles de euros y una cuenta de resultados que ascienden a 1.492 miles de euros.

En el activo queda reflejada la participación societaria al 100% de la Sociedad Bifur Investments, S.L. que asciende a 40.701 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, siendo las reducciones de capital de la participada el único movimiento del ejercicio del epígrafe referido.

El patrimonio neto recoge el capital social por 8.326.000 euros, cumpliendo así el régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI).

Por último, el importe neto de la cifra de negocios asciende a 1.772 miles de euros, procedentes principalmente de los ingresos por dividendos de la sociedad participada Bifur Investments, S.L.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad no ha tenido empleados.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión

Hechos Posteriores

No se han producido hechos significativos posteriores a la fecha de presentación de estas cuentas anuales.

Riesgos

Es política de la Sociedad poner todos los medios a su alcance para evitar que se produzcan los riesgos derivados del negocio y paliar los efectos negativos que podrían derivarse de ellos.

Entre estos riesgos podríamos destacar:

- Riesgos de crédito: pérdidas derivadas de impagos, insolvencias o morosidad de clientes.
- Riesgos de mercado:
 - Actualización anual de las rentas IPC en el contrato de arrendamiento firmado con el inquilino único.
 - Riesgos de liquidez: El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

Actividades tecnológicas

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2018 ni 2017 actividades de investigación y desarrollo.

Información sobre el medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2018. Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2018 ni 2017.

Acciones propias

A cierre del ejercicio 2018, la sociedad ostenta 40.448 acciones en autocartera, a los efectos de dar cumplimiento a los requisitos de difusión previstos en la Circular MAB 9/2017 y demás normativa aplicable para la incorporación de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB").

A cierre del ejercicio anterior, la sociedad no ostentaba acciones en autocartera,

Información sobre pagos a proveedores al amparo de la ley 15/2010

Conforme a lo establecido por la ley de referencia, así como la resolución de 29 de diciembre de 2010, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2017 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido concluyendo que a dicha fecha no existían saldos que cumplieran esa característica:

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30
Ratio de operaciones pagadas	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	77
	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	302
Total pagos pendientes	5

Los administradores consideran que este ejercicio no ha sido un ejercicio inicial donde se están implantando los procesos para rebajar dicho plazo.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018

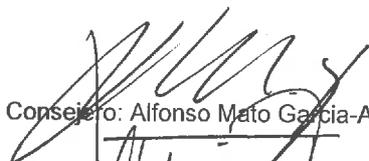
En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. en fecha 26 de marzo de 2019, procede a formular las Cuentas Anuales e Informe de Gestión finalizados el 31 de diciembre de 2018, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

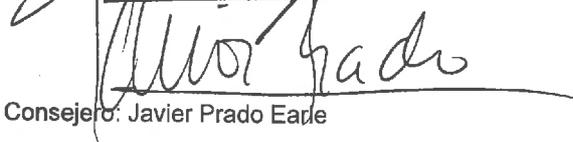
FIRMA



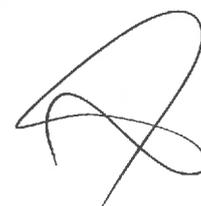
Consejero: Claudio Giesen



Consejero: Alfonso Mato Garcia-Ansorena



Consejero: Javier Prado Earle



Revisión del grado de cumplimiento de las proyecciones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB

Euros	31/12/2018 real (*)	2018 estimado (**)	Grado de cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	5.541	5.489	101%
Otros gastos de explotación	-1.583	-1.330	119%
Servicios exteriores	-1.058	-922	
Tributos	-525	-408	
Amortización de las inversiones inmobiliarias	-628	-628	100%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.330	3.531	94%
RESULTADO FINANCIERO	-1.187	-1.225	97%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.143	2.306	93%
Impuestos sobre beneficios	-	-	
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	2.143	2.306	93%
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)	2.143	2.306	93%

(*) Cifras sometidas a Informe de auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas por PwC

(**) Cifras incluidas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (septiembre 2018)

La Sociedad publicó en septiembre de 2018 el Documento de Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el "DIIM"). En este documento, de conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, se incluyen las previsiones para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019.

En cumplimiento con lo establecido en el apartado segundo, punto 1.b) de la Circular 6/2018, se realiza un análisis del grado de cumplimiento de las previsiones comparando los datos auditados a cierre de 31 de diciembre de 2018 con las previsiones incluidas en el DIIM.

El resultado de explotación para el ejercicio 2018 ha alcanzado un grado de cumplimiento del 94%. El principal motivo de esta desviación se debe a que la partida de otros gastos de explotación ha sufrido una desviación negativa debido a unos mayores costes de asesores en la salida y mantenimiento de la cotización en el MAB así como unos mayores tributos, debido al impuesto de operaciones societarias.

Respecto del resultado financiero, la desviación en el mismo se corresponde fundamentalmente con el tipo de interés de la financiación del préstamo de Bifur Investments SOCIMI, S.A. (sociedad participada al 100% por Azaria) con Cajamar. El tipo de interés medio ha sido igual al margen de 390 puntos básicos, tal y como se estimó en las previsiones incluidas en el DIIM para el ejercicio, debido a que el tipo de referencia, Euribor a 12 meses, ha permanecido en tipos negativo durante el periodo.

En resumen, el grado de cumplimiento se ha mantenido en niveles razonables a 31 de diciembre de 2018.

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Julio 2018

Glosario

1. INTRODUCCIÓN	1
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO	4
3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA	6
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS	9
5. ACTIVIDADES DE CONTROL	11
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN	16
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN	18

1. INTRODUCCIÓN

Azaria Rental SOCIMI, S.A. (en adelante “**AZARIA**”) se constituyó en Madrid el 11 de noviembre de 2016, bajo el nombre de “Ariot Investments, S.L.U.”, con Afiens Legal, S.L.P. como único socio. El 12 de diciembre de 2016 la totalidad de las participaciones sociales de **AZARIA** fueron adquiridas por Daily Real Estate, S.L. El domicilio social se encuentra en el Paseo de Eduardo Dato 18 (Madrid) desde el 12 de diciembre de 2016.

El 3 de abril de 2017 Wil Shares Limited, sociedad constituida conforme a las normas mercantiles del Reino Unido adquirió 928.892 participaciones sociales de Ariot Investments, S.L.U., representativas del 18.5667 % del capital social de la Sociedad, de las cuales era titular Daily Real Estate, S.L. en la Sociedad.

El 29 de septiembre de 2017 la Junta General de Socios optó por la aplicación a la Sociedad del régimen fiscal de las SOCIMIs, regulado por la Ley de SOCIMIs, por lo que procedió a adecuar su objeto social. Dicha decisión, junto con la decisión de adecuación del objeto social, fueron elevadas a público en virtud de la escritura pública autorizada ese mismo día por el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, bajo el número 3.285 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 26 de octubre de 2017, en el Tomo 35.212, Folio 183, Sección 8ª, Hoja M-633195, Inscripción 5ª.

Con fecha 11 de enero de 2018, la Junta General de Socios aprobó una ampliación del capital de la Sociedad por importe de 5.003.000 euros mediante la creación de 5.003.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de asunción global de 18.151.945,30 euros, es decir, de 3,628212 euros por participación social. Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada, previo renuncia de los socios de la Sociedad a su derecho de suscripción preferente, por Drago Mediterranean Holdings Cooperatief UA, sociedad debidamente constituida de conformidad con la legislación neerlandesa, mediante aportación no dineraria de 3.589.914 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de la Compañía Bifur Investments, S.L., de las cuales era titular Drago Mediterranean Holdings Cooperatief UA. Tras dicha operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 10.006.000 euros, y se encuentra representado por 10.006.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y la Sociedad se convierte en el socio único de Bifur Investments, S.L.

El 1 de marzo de 2018, la Junta General de Socios aprobó la reducción del capital de la Sociedad en la cantidad de 1.680.000 euros, mediante la devolución de aportaciones dinerarias a todos los socios y amortización de 1.680.000 participaciones sociales, todo ello proporcionalmente a la participación de cada uno de los socios en el capital social. Tras dicha operación, el capital social de la Sociedad asciende a un total de 8.326.000 euros, y se encuentra representado por 8.326.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una.

Con fecha 9 de mayo de 2018, la Junta General de Socios adoptó el acuerdo de modificar la denominación social de la Sociedad que pasa a denominarse Azaria Rental, S.L. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con fecha 21 de mayo de 2018, bajo el número 3315 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de agosto de 2018, en el Tomo 35.212, Folio 186, Sección 8ª, Hoja M-633195, Inscripción 9ª.

Tal y como se detalla en el artículo 2 de los Estatutos de **AZARIA**, el objeto social de la Sociedad es el de la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones de capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en la de otras sociedades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el 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, 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 el desarrollo de otras actividades accesorias a las anteriormente referidas.

A la fecha del presente informe la Sociedad es propietaria de la totalidad del capital social de Bifur Investments, S.L (en adelante, “Bifur”), sociedad propietaria del complejo industrial y de oficinas situado en la calle Miguel Yuste 40 de Madrid, arrendado en su totalidad a Diario El País, S.L., (en adelante, “El País”) , sociedad perteneciente al Grupo Prisa.

Cabe destacar que **AZARIA** no cuenta con personal propio, sino que todo el personal se encuentra en la empresa dedicada a la gestión y administración del complejo industrial y de oficinas mencionado anteriormente, con la que mantienen un contrato de prestación de servicios: Drago Capital, S.L.U.

Drago Capital, S.L.U, (en adelante, **DRAGO**) realiza la gestión del arrendamiento de dicho complejo. Según lo establecido en su contrato con **AZARIA**, le han sido asignadas las siguientes responsabilidades:

- Contabilizar, administrar y asesorar en materia fiscal y de gobierno corporativo a **AZARIA**.
- Gestionar el activo con el objetivo de alcanzar las previsiones concretadas en los planes y presupuestos aprobados por **AZARIA**.
- Notificar al Consejo de Administración de **AZARIA** acerca de todo lo referente al entorno financiero y operativo del activo, así como sobre cualquier posible necesidad adicional de capital requerida.
- Elaborar el presupuesto y el plan de negocio anual de **AZARIA**, así como realizar análisis de ventas.
- Controlar la actuación de **AZARIA** en cuanto a los aspectos concernientes al complejo industrial y de oficinas.
- Coordinar y realizar evaluaciones anuales de aquellos aspectos que **AZARIA** considere oportunos.
- Gestionar la tesorería de **AZARIA**.
- Prestar todos los servicios necesarios en cuanto a gestión del activo se refiere con el fin de favorecer los intereses de **AZARIA**.
- Mantener un registro adecuado y controlado en las oficinas de **DRAGO** de la contabilidad de **AZARIA** y del complejo industrial y de oficinas, incluyendo toda la documentación de contrato de arrendamiento, correspondencia y facturas varias. Dicha información debe estar disponible para ser revisada por **AZARIA** o sus accionistas.
- Controlar la actuación de **AZARIA** en relación con el régimen de SOCIMIs.
- Informar a **AZARIA** de aquellos sucesos que puedan suponer un incumplimiento de los requisitos concretados en el régimen de SOCIMIs y presentar las oportunas medidas que permitan amparar dicho régimen.

Por tanto, entre las responsabilidades de **DRAGO** está la de llevar a cabo labores de gestión y administración en relación con el alquiler de las oficinas disponibles en el complejo industrial y de oficinas.

El Sistema de Control Interno de **AZARIA** y **DRAGO** constituye el conjunto de mecanismos implantados por la compañía para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta, entre ellos, aquellos relevantes para la información financiera. El objetivo del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) de estas sociedades es, por tanto, proporcionar un grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

Tanto **AZARIA** como **DRAGO** conocen su responsabilidad en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo, colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia, asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de **AZARIA** está constituido por varios componentes que describimos a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos.
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por **AZARIA** y **DRAGO** se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;
- La distribución adecuada de tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto al personal de **DRAGO**.
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera.

A lo largo de las próximas páginas se detallarán los aspectos y elementos clave que configuran el SCIIF de **AZARIA** y **DRAGO**, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales mantiene responsabilidad y mecanismos de supervisión para asegurar su correcta realización por parte de dichos terceros subcontractados.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración de **AZARIA** 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. Tal y como se establece en la Carta de Manifestaciones firmada por uno de los miembros del Consejo de Administración, entre las responsabilidades del Consejo se encuentran las siguientes:

- Supervisión final de la correcta formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera de **AZARIA** para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de los EEFF.
- Evitar que posibles conflictos de intereses deriven en situaciones que puedan perjudicar a **AZARIA** o a cualquier miembro de la organización.

El Consejo de Administración de **AZARIA** se reúne con una periodicidad trimestral para discutir las cuestiones previamente expuestas y otros temas relevantes relacionados con el funcionamiento de la compañía.

Actualmente, el Consejo de Administración de **AZARIA** está formado por las siguientes personas:

- D. Javier Prado Earle
- D. Alfonso Mato García-Ansorena
- D. Claudio Giesen

Toda la actividad de gestión de la información financiera y operativa de **AZARIA** está realizada por **DRAGO**, esto significa que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por esta Sociedad, a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de **AZARIA**.

Con el fin de lograr un mayor control y adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno en toda la organización, **DRAGO** cuenta con un organigrama empresarial de todos los departamentos de la organización. Dentro de este organigrama, pueden diferenciarse los siguientes departamentos:

- Departamento de Adquisiciones.
- Departamento de Servicios Generales.
- Departamento de Asset Management.
- Departamento Financiero.

Las distintas responsabilidades que se pueden desarrollar en cada uno de los departamentos anteriores son:

- Departamento de Adquisiciones: dedicada a la valoración de la viabilidad de posibles compras de activos, desde este departamento se realizarán las propuestas al Consejo de Administración de posibles nuevas adquisiciones.
- Departamento de Servicios Generales: en este departamento se coordinan todas las decisiones en cuestiones de Control Interno, Recursos Humanos y Gobierno Corporativo de **DRAGO**.
- Departamento de Asset Management: es el departamento donde se encuentra el “Asset Manager” y desde el que se supervisan y gestionan los activos que son propiedad de **AZARIA**.
- Departamento Financiero: es en este departamento donde se desarrollan las responsabilidades de elaboración de la información financiera realizado por el personal responsable y supervisado por el Responsable Financiero, siendo este último el

responsable de la supervisión de la correcta realización de los Estados Financieros de **DRAGO**.

En el Departamento Financiero de **DRAGO** se han establecido las principales responsabilidades para asegurar el adecuado registro de la información financiera, así como la fiabilidad y veracidad de la misma:

- Responsable Financiero: es el principal responsable de que se realicen de manera adecuada todas las operaciones y que se cumpla con el flujo de trabajo establecido en todos los niveles del departamento. Del mismo modo, es el responsable de la supervisión de la correcta elaboración de los Estados Financieros de la compañía, los presupuestos anuales reportados a **AZARIA**, las previsiones de Cash Flow y analizar las posibles desviaciones que se presenten en la actividad llevada a cabo a lo largo del ejercicio.
- Responsable de Contabilidad: es el encargado de realizar revisiones de las facturas, tanto recibidas como enviadas a los clientes y autoriza su contabilización. Supervisa la adecuada entrada de los registros contables, así como la revisión de impuestos realizada por el asesor jurídico previamente a la presentación de los mismos.

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA

A continuación expondremos el entorno de control existente en **AZARIA**, que supone un factor determinante para desarrollar adecuadamente el Sistema de Control Interno de la compañía.

Como ya se ha indicado anteriormente, los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de **AZARIA** están coordinados por **DRAGO** como empresa contratada para realizar la gestión y en al que se encuentra todo el personal.

Establecimiento de estrategia y objetivos:

Actualmente, la estrategia y objetivo que persigue **AZARIA** es la de maximizar los ingresos y la rentabilidad del complejo industrial y de oficinas sito en Miguel Yuste. Las principales ventajas competitivas con las que cuenta **AZARIA** gracias al complejo industrial son: su ubicación, las conexiones con el centro de la ciudad y el aeropuerto y las reformas realizadas en 2002. Adicionalmente el arrendatario invirtió en 2017 €1,5 millones en reformar las zonas comunes, la entrada principal y las oficinas de la redacción de El País.

AZARIA realiza un Plan de Negocio en el que plantea una previsión a dos años del volumen de actividad y las estrategias que se llevarán a cabo durante este período. Este Plan de Negocio se actualiza de manera anual en caso de que se estime algún cambio significativo en las previsiones.

Este Plan de Negocio incluye:

- Un presupuesto de ingresos a dos años confeccionado por el “Asset Manager” según el contrato firmado con el cliente.
- Estudios de viabilidad en los edificios con edificabilidad remanente,
- Una previsión de los costes relacionados con el complejo industrial y de oficinas, realizada por el Asset Manager:
 - Costes operativos anuales: donde distingue los costes de las diferentes propiedades, datos de repuestos, suministros, impuestos...
 - Overhead costs: donde realiza una previsión de los costes por servicios subcontratados: servicios legales, auditoría, valoración, Asset Management (fee de **DRAGO**).

El Departamento Financiero realiza un análisis de los costes reales que prevé, contrastándolo con el presupuesto de costes recibido “Asset Manager”.

El presupuesto es revisado por el Departamento Financiero y el de Asset Management de Asset Management y presentado al Consejo de Administración de **AZARIA**. La responsabilidad final de aprobación de dichos presupuestos corresponde al Consejo de Administración de **AZARIA**.

Código de Conducta:

DRAGO ha definido un Código de Conducta para todos los empleados 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.

En concreto, **DRAGO** establece normas de conducta de obligado cumplimiento para todo el personal de la compañía en los siguientes ámbitos:

- Empleo y empleados: establece la prohibición de cualquier comportamiento discriminatorio e intimidatorio y apuesta por la igualdad entre empleados y el desarrollo de sus funciones en un lugar de trabajo seguro y saludable;

- Conflictos de interés: establece el principio de prescindir del desarrollo de otras actividades que puedan interferir en las funciones desarrolladas para evitar situaciones que puedan suponer un conflicto de interés que pudiese dañar el nombre de la compañía;
- Uso de bienes y servicios de la compañía: establece el compromiso a realizar un uso adecuado de los mismos, utilizándolos exclusivamente para actividades empresariales.
- Ley de protección de datos: impulsa el asegurar la confidencialidad del personal de la compañía y los datos de la empresa.
- Registro de operaciones: impulsa el compromiso a realizar una adecuada contabilización y registro de las transacciones en los sistemas de la compañía.
- Relación con las autoridades: prohíbe la oferta de regalos, descuentos inadecuados o similares, para asegurar una relación lícita y ética con las mismas.
- Blanqueo de capitales: establece políticas específicas para asegurar el cumplimiento de la ley.

DRAGO es responsable de que todo su personal contratado, incluyendo consejeros y directivos de la compañía, conozcan el Código. Por este motivo, se entrega una copia del mismo a cada uno de los empleados, que deberán devolver dicha copia firmada y mediante la cual se comprometen a cumplir con lo establecido en el mismo.

En concordancia con el Código anteriormente citado y con motivo de la incorporación de **AZARIA** al Mercado Alternativo Bursátil, **AZARIA** cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en aspectos relacionados con el Mercado de Valores, el cual está enfocado a todos los empleados, Directivos o miembros del Consejo de Administración, estableciéndose las responsabilidades de su conducta referentes al mercado de valores, para no influir negativamente en el funcionamiento de la actividad empresarial.

Canal de Denuncias:

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la empresa, **DRAGO** dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual los empleados pueden transmitir, de forma anónima, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la empresa.

DRAGO adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, **DRAGO** mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se podrán presentar ante los dos consejeros independientes del Consejo de **DRAGO**.

Capacidades y formación del personal

DRAGO es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y amplia experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

De cara a cubrir puestos vacantes, **DRAGO** contrata los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el departamento de **DRAGO** que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto.

El Departamento de Servicios Generales de **DRAGO** se asegura de que sus empleados reciban una formación adecuada, mediante la cual puedan ampliar sus capacidades y conocimientos. Dicha formación es impartida por empresas especializadas de formación, órganos de Control Externos, especialistas externos que imparten cursos en materias de interés para los empleados de **DRAGO** (por ejemplo, realizan formaciones relacionadas con el régimen de impuestos de las SOCIMIs que son impartidas por el asesor jurídico).

Es importante mencionar la intención de **DRAGO** de ampliar su formación creando un Plan Anual de Formación con cursos que sean de utilidad a aquellos empleados cuyas funciones tengan impacto en los resultados registrados de la información financiera de la compañía.

Además, se ha realizado una proposición interna de implantar un Modelo de Evaluación del Desempeño de sus empleados, utilizando un método de valoración de 360º para que los empleados puedan realizar evaluaciones tanto a sus superiores, a personas con menor experiencia, como a sus compañeros de trabajo.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

AZARIA, como cualquier otra entidad, está expuesto continuamente a una serie de riesgos procedentes de factores tanto internos como externos. Un riesgo es aquella circunstancia que puede incidir negativamente sobre los objetivos y estrategias de la organización.

Es importante destacar que **AZARIA** identifica como factores de riesgo principales los siguientes:

- Riesgos operativos: posibles situaciones en las que pueda darse un conflicto de interés, riesgos asociados al marco regulatorio, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos del sector inmobiliario: concentración geográfica, competencia, riesgo de dependencia significativa de un único inquilino, carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria y actividades de desarrollo, factores externos no controlados por **AZARIA**, cobro de alquileres, valoración, daños al inmueble.
- Riesgos ligados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, free-float limitado.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación vigente, aplicación de un gravamen especial, pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs.
- Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, tipo de interés variable, contratación de derivados financieros, falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

AZARIA ha determinado como riesgos principales para la información financiera:

- a) Valoración de activos, riesgo determinado por los diferentes edificios de los que dispone el complejo industrial y de oficinas.
- b) Pagos y aprobaciones, donde destacan los pagos ordinarios y la aprobación de inversiones, además de la existencia de diferentes cuentas bancarias para la realización de estos pagos.
- c) Impuestos, destacando el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuestos sobre el Valor Añadido y el Impuesto sobre Sociedades.
- d) Riesgo de fraude, siendo visible en la posibilidad de que la información financiera no refleje la imagen fiel de la empresa.

- a) Valoración de activos:

La incorrecta valoración de los activos es uno de los riesgos que pueden impactar en la información financiera de **AZARIA**.

El “Asset Manager” en colaboración con el Departamento de Adquisiciones de **DRAGO** realiza una primera valoración del único activo propiedad de **AZARIA**. Por otro lado, una consultora inmobiliaria especializada realiza el cálculo de la valoración del complejo industrial y de oficinas, basándose en la información proporcionada por el “Asset Manager”.

Tras recibir la valoración de la consultora inmobiliaria, el “Asset Manager” de **DRAGO** comprueba que los datos remitidos son coherentes respecto a la información de mercado e información financiera de **AZARIA**.

- b) Pagos y aprobaciones de inversión:

AZARIA considera un riesgo relevante la salida de efectivo a través de pagos realizados para gastos de gestión e inversiones.

Existen distintos tipos de pagos, pudiendo diferenciarse entre los pagos ordinarios y las inversiones.

- Los pagos ordinarios corresponden a todos los pagos a proveedores y al pago de facturas de servicios corrientes (servicios financieros, luz, agua, limpieza, seguridad, etc.), y se realizan de forma recurrente cada mes.

Estos pagos se realizan mediante pago domiciliado o mediante pago online. Los últimos se llevan a cabo el día 15 de cada mes, y son previamente revisados por el “Asset Manager”.

- Las inversiones en CAPEX se llevan a cabo para la mejora de las condiciones del complejo industrial y de oficinas, tanto de renovación como de obra. En la mayoría de los casos estas inversiones se preverán en el presupuesto anual realizado por **DRAGO**, pudiendo darse otras inversiones no previstas que también deberán disponer de una autorización previa a su realización.

En relación con los pagos, cabe destacar que existen diferentes cuentas bancarias de **AZARIA**, teniendo disponibilidad de pago restringida por parte de **DRAGO**, ya que es esta Sociedad la que se encarga de realizar todos los pagos correspondientes a su actividad de gestión del complejo industrial y de oficinas.

c) Impuestos:

En relación con los impuestos, existe el riesgo del incorrecto cálculo y liquidación de los impuestos aplicables a la Sociedad.

Los principales impuestos aplicables a **AZARIA** son:

- El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el cual se paga inmediatamente al recibir el importe correspondiente por cada uno de los inmuebles.
- El Impuesto Sobre el Valor Añadido (IVA), que se liquida y paga mensualmente.
- El Impuesto sobre Sociedades (IS), el cual se calcula internamente pero es revisado por un asesor fiscal externo. Tras el acogimiento al régimen SOCIMI la Dirección revisa el cumplimiento de los requisitos necesarios para permanecer en el mismo, asimismo un asesor fiscal externo analiza que la Sociedad cumple los requisitos.

Previamente a la presentación de cada impuesto, el Departamento Financiero es el encargado de realizar una revisión de los datos fiscales para comprobar que lo contabilizado realmente coincide con la liquidación a presentar.

d) Riesgo de fraude

Además de los riesgos ya indicados, **AZARIA** ha definido como otro de los riesgos principales, el riesgo de fraude. El fraude debe considerarse en el riesgo de que los Estados Financieros no reflejen una imagen fiel de la empresa en cuanto a las transacciones realizadas en el período.

Para mitigar el riesgo de fraude en los Estados Financieros, **AZARIA** ha implantado mecanismos de control y revisión de los mismos. (Para más detalle, ver apartado 5. Actividades de control).

Cabe destacar además, que **AZARIA** somete sus cuentas anuales a auditoría externa.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

Entendemos por control cualquier operación realizada con el objetivo final de cubrir o paliar los posibles riesgos sobre los que puede incurrir una organización. **DRAGO** ha introducido diferentes acciones de control interno para evitar que se produzcan fallos en el registro de la información financiera.

En **DRAGO** se han implantado mecanismos de control que involucran a varios departamentos y personal de la compañía. A continuación se definirán las actividades de control implantadas relacionadas con la información financiera de la compañía.

Cabe destacar que, a pesar de que la responsabilidad final sobre la fiabilidad del control interno, y en este caso de la fiabilidad del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) implantado sea de **AZARIA**, por regla general, es el encargado de ejecutar las actividades de control necesarias para cubrir todos los riesgos aplicables.

La responsabilidad última sobre la supervisión de los Estados Financieros y sobre el control interno de la Sociedad recae sobre el Consejo de Administración de **AZARIA**.

Actividades de control llevadas a cabo:

Segregación de funciones

El Departamento Financiero está organizado jerárquicamente:

- Responsable Financiero como principal responsable del adecuado registro de la información y supervisión de su veracidad y legitimidad y de supervisar la realización de los Estados Financieros y analizar posibles desviaciones que se presenten respecto al presupuesto anual.
- Responsable de Contabilidad - es el encargado de realizar revisiones de las facturas, tanto recibidas como enviadas a los clientes y autoriza su contabilización. Supervisa la adecuada entrada de los registros contables, así como la revisión de impuestos realizada por el asesor jurídico previamente a la presentación de los mismos.

- Contables: son los empleados dedicados a registrar la información financiera de **AZARIA** de manera exacta y adecuada.

Existe por tanto una segregación entre las actividades de elaboración y supervisión de la contabilidad y elaboración de los Estados Financieros de la compañía.

Planificación y preparación de presupuestos:

Como se ha explicado previamente en el apartado de Entorno de Control, anualmente el Asset Manager, realiza un Plan de Negocio en el que incluye un presupuesto a dos años y un plan estratégico según la situación de ocupación del complejo industrial y de oficinas y las capacidades de crecimiento de **AZARIA**.

Estos presupuestos, una vez realizados, deben contar con la aprobación del Director del Departamento de “Asset Management” de **DRAGO**, quien revisará la coherencia entre lo establecido en el Plan de Negocio y las estrategias principales de **AZARIA** para alcanzar su objetivo de mantener la total ocupación del complejo industrial y de oficinas.

Por último, será el Consejo de Administración de **AZARIA** quien haga la aprobación final de estos presupuestos, asegurando que los ingresos estimados se han obtenido a partir de un análisis razonable de la explotación del complejo industrial y de oficinas, que se hayan tenido en cuenta las futuras oportunidades de potenciales inquilinos, que la estimación de gastos se haya obtenido sobre un análisis fiable de los costes del mantenimiento del complejo industrial y de oficinas, entre otros.

Marco de Poderes:

Los poderes de **AZARIA** están otorgados a los Consejeros de la Compañía:

- D. Javier Prado Earle
- D. Alfonso Mato García-Ansorena
- D. Claudio Giesen

Para operaciones con un importe inferior a 50.000 euros y/o acciones relacionadas con la Compañía que no conlleven ninguna cuantía monetaria, se otorgan poderes solidarios. Para operaciones superiores a dicho importe, se otorgarán poderes mancomunados.

Cabe destacar que, como consecuencia de los servicios de gestión realizados por parte de **DRAGO**, la Sociedad actúa como apoderada de **AZARIA**, siendo Mayte Medina Suárez, Consejera Delegada de Drago la representante de Drago en la actualidad. Asimismo, Drago será facultado para la realización de pagos a través del banco. Ningún pago se realizará sin la aprobación final del “Asset Manager”. Drago, podrá, no obstante, por necesidades de la gestión del activo, nombrar representante al Director de Asset Management, Responsable Financiero o Director de Servicios Generales, en la forma que considere conveniente para la realización de sus funciones.

Gestión del contrato de arrendamiento:

El “Asset Manager” es el encargado de coordinar toda la comercialización del complejo industrial y de oficinas. Es el que gestiona los acuerdos con el arrendatario, quien lleva a cabo la contratación de proveedores de servicios relacionados con la gestión del complejo.

Registro de ingresos y cuentas a cobrar

El contable con la supervisión del Responsable Financiero es el encargado de registrar los ingresos y cuentas a cobrar de la Sociedad.

Valoración de activos

DRAGO cuenta con la colaboración de una consultora inmobiliaria especializada para el cálculo de la valoración de los activos.

La valoración se basa en un análisis del estado de los inmuebles y las inversiones realizadas con el fin de mejorar las condiciones del complejo, que parte de información proporcionada por el “Asset Manager”.

Una vez determinado el valor razonable del complejo industrial y de oficinas, DRAGO lleva a cabo internamente una comprobación del mismo, en base a su experiencia y sus conocimientos en materia de valoración de activos.

Tras comprobar la razonabilidad de la valoración, se procede a solicitar aprobación de la misma por parte del Consejo de Administración de **AZARIA**.

En caso de que el resultado de la valoración sea menor que el valor neto contable, se contabiliza la diferencia como deterioro.

Aprobación de inversiones

Las inversiones se llevan a cabo en relación con mejoras y reformas realizadas en el complejo industrial y de oficinas para optimizar sus condiciones. Pueden diferenciarse dos tipos de inversiones:

- Inversiones dentro de presupuesto
- Inversiones fuera de presupuesto

Inversiones dentro de presupuesto: todo proyecto de inversión superior a 50.000 euros debe ser sometido a un flujo de autorizaciones, independientemente de si están o no dentro del presupuesto.

Inversiones fuera de presupuesto: el “Asset Manager” está debería remitir una “recomendación” al Consejo de Administración de **AZARIA**. Para ello, elabora un análisis de la inversión y la oferta de posibles proveedores, mostrando por lo menos tres ofertas diferentes. En esta recomendación, se expone una explicación de las condiciones contractuales ofertadas y qué cliente tiene arrendados los locales afectados por la reforma.

Una vez presentada la recomendación al Consejo de Administración de **AZARIA**, se procede a su aprobación o denegación (confirmación formal, normalmente mediante correo electrónico, al “Asset Manager”).

Aprobación de pagos

Es conveniente diferenciar los gastos según la naturaleza de los mismos:

- a) Gastos del complejo industrial y de oficinas:
Todos los pagos se realizan en los primeros 5 días de cada mes.
- Gastos de gestión del complejo industrial y de oficinas: son los principales gastos a los que deben hacer frente en DRAGO. Se trata de todos los gastos de servicios, limpieza, seguridad, agua y luz, entre otros. En la mayoría de los casos, los pagos de dichas facturas están domiciliados.

Los pagos deberán autorizarse por parte del Asset Manager, que los revisa para asegurar que son correctos. Deben contar con la aprobación final del Responsable Financiero o el Director de Servicios Generales, que son las autorizadas para proceder a la realización de los mismos a través de la aplicación online del banco.

b) Gastos de Viaje y Dietas:

DRAGO cuenta con una Política de Gastos y Dietas donde establece las condiciones y procedimientos a seguir por sus empleados en cuanto a la realización de gastos y viajes de negocios.

Si los empleados realizan viajes de negocios, deberán reportar toda la información sobre los mismos al Departamento de Servicios Generales. Cualquier viaje debe ser aprobado por el Director de Servicios Generales, el Responsable Financiero y el Director del área al que pertenezca el empleado en cuestión.

Con el fin de llevar un registro adecuado de todos los gastos de viaje, **DRAGO** ha confeccionado una Hoja de Gastos que debe ser completada, impresa y firmada por todos los empleados cuando necesiten reportar gastos al Departamento Financiero. Junto a dicha Hoja, los empleados deben presentar los justificantes de los gastos realizados. En el caso de que los gastos se realicen con la Tarjeta de la Compañía, los empleados deberán cumplimentar una Hoja de Gastos complementaria.

Cabe destacar además que, independientemente de que se compruebe la cuenta en la que deben contabilizarse los gastos según su naturaleza, a cierre de mes se lleva a cabo una revisión de las facturas del mes por parte del Departamento Financiero para comprobar si han sido registradas en la cuenta de gastos correcta, comprobando a su vez que las facturas correspondan a gastos y no a inversiones. En caso de identificar errores, se procede a su corrección.

Cuentas bancarias y tesorería:

Existen dos cuentas principales de **AZARIA** para realizar diferentes tipos de pago. Dependiendo del tipo de pago deben enviar aprobación de pago al banco o no:

- Cuenta sin restricción: es una cuenta en la cual se registran principalmente pagos periódicos trimestrales a determinados proveedores.
Cuentas operativas: se utilizan para realizar los cobros por arrendamiento, pagos domiciliados de servicios de proveedores y pagar el servicio de la deuda.

El “Asset Manager” elabora todos los meses un archivo en el que comprueba los movimientos de caja realizando el Cash Flow Statement. De este modo, comprueba la información de las cuentas bancarias y analiza que no existan movimientos inesperados (ya sean entradas o salidas de efectivo).

Adicionalmente, con periodicidad mensual, se llevan a cabo conciliaciones bancarias por parte del responsable del Departamento Financiero.

Pago de impuestos

El Departamento Financiero de **DRAGO** es el encargado de realizar las revisiones de datos fiscales de los principales impuestos que presenta la Sociedad:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles: de manera anual, el Departamento Financiero de **DRAGO** recibe la comunicación con la solicitud del pago de este impuesto, procediendo a

su pago y contabilización. La propuesta de contabilización del Contable es revisada por el Responsable Financiero para asegurar que el importe de IBI comunicado coincide con el valor a registrar en libros.

- Impuesto sobre el Valor Añadido: el cálculo de la liquidación del IVA parte de los registros contables en el sistema de **DRAGO**. El Contable realiza el cálculo del impuesto a liquidar, que es revisado por el Responsable Financiero, con anterioridad a su presentación y contabilización.
- Impuesto sobre Sociedades: el Departamento Financiero calcula el importe del IS a liquidar, que es revisado por un asesor fiscal (externo) con anterioridad a la presentación del impuesto. Tras el acogimiento al régimen SOCIMI la Dirección revisa el cumplimiento de los requisitos necesarios para permanecer en el mismo, asimismo un asesor fiscal externo analiza que la Sociedad cumple los requisitos.

Por comunicación interna de **DRAGO**, el personal del Departamento Financiero conoce su obligación de no presentar ningún impuesto sin que esté revisado por el Responsable como última autorización. La aprobación del Responsable se realiza en la mayoría de los casos mediante correo electrónico.

Asimismo, se lleva a cabo una revisión anual por parte del asesor jurídico de todos los impuestos presentados con el fin de asegurar su correcta presentación y, en caso de algún error, realizar los ajustes pertinentes.

Cierre contable y reporting

De manera trimestral, **DRAGO** envía un reporte con toda la información relativa al complejo industrial y de oficinas a los socios. En dicho reporte se incluye información sobre la gestión realizada por **DRAGO** (objetivos del presupuesto alcanzados, resultados obtenidos en el trimestre...), se presenta un análisis del entorno y del sector inmobiliario que afecta a **DRAGO** y se analiza en detalle la información financiera (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, Cash Flow,...). El contenido de este reporte se explicará en mayor detalle en el apartado de Información y Comunicación.

Mensualmente, el Responsable de Contabilidad lleva a cabo una primera revisión del reporte trimestral. Posteriormente, el Responsable Financiero realiza una revisión exhaustiva del reporte, aprobando su envío a los socios.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Para cualquier organización, 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.

AZARIA elabora el registro de todas aquellas transacciones surgidas a lo largo del ejercicio en sus Libros contables entorno a las normas marcadas en el Plan General Contable. Además está comprometida a formular las Cuentas Anuales según lo estipulado en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que deben estar compuestas por 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.

Las Cuentas Anuales de **AZARIA** 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.

Reporting de resultados

El Departamento Financiero de **DRAGO** elabora trimestralmente un informe sobre lo acontecido en el complejo industrial y de oficinas durante los últimos tres meses, que es entregado a los socios, con el fin de informar sobre los aspectos más relevantes de la Sociedad y donde se incluye un análisis de la información financiera, un análisis de los activos del complejo y un análisis del entorno en términos de consumo e inversión:

- a) Gestión de los activos en propiedad: en el informe trimestral se explica el estado de ocupación actual de los cinco edificios que componen el complejo industrial y de oficinas, así como los objetivos de crecimiento que se esperan conseguir trimestralmente, destacando el interés por mantener la plena ocupación de las oficinas.
- b) Análisis del entorno: se detalla un análisis del entorno que afecta a las estrategias llevadas por **AZARIA** en cuanto a los arrendamientos de oficinas.
- c) Información financiera: se realiza un análisis sobre los Estados Financieros y Cash Flow de **AZARIA** así como otras variables relevantes que afectan a los resultados económicos trimestrales. Dicho análisis incluye el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, los Cash Flow y un resumen de los préstamos existentes.

Sistemas de información

Es importante destacar que **DRAGO** cuenta con procedimientos de tratamiento de la información de la compañía. En ellos se determinan pautas de comportamiento para situaciones en las que la información de **AZARIA** pueda verse comprometida o pueda llegar a deteriorarse o perderse.

La compañía cuenta con un “Disaster Recovery Plan” en el que se establece un Plan de Acción para afrontar posibles desastres en los sistemas tecnológicos, información, instalaciones, así como las acciones a seguir para la recuperación de datos en cualquier caso crítico relacionado con las plataformas tecnológicas de **DRAGO**.

Por otro lado, **DRAGO** se ha adaptado al Reglamento Europeo de Protección de Datos de mayo de 2016 y cuenta con un Manual para ello el que detallan diferentes procedimientos relacionados con la seguridad de la información propiedad de **DRAGO**, entre estos procedimientos se encuentran los siguientes:

- a) Procedimientos de seguridad física y controles de acceso, donde se detallan los procedimientos de control de acceso al edificio de custodia de archivo de **DRAGO**, accesos

al propio archivo y accesos de subcontratistas y proveedores, entre otros. Es importante mencionar que los usuarios solamente tendrán acceso a aquella información que precisen para el desarrollo de sus funciones en la organización. El Responsable de Seguridad es el encargado de conceder dichas autorizaciones en función de las premisas establecidas.

- b) Procedimientos de seguridad lógica, entre los que se encuentra el establecimiento de claves o contraseñas para los usuarios y el personal, así como el tratamiento de los servidores donde se almacena la información propiedad de **DRAGO**. Para poder acceder a la información, deben poseerse ciertas claves y contraseñas que tienen que ser cambiadas con una frecuencia marcada. Dichas contraseñas deben ser de carácter personal y no revelarse a terceros, exceptuándose el Responsable de Seguridad, ya que este es el responsable final de aprobación de las mismas.
- c) Procedimientos de seguridad periódicos, donde el Responsable de Seguridad debe asegurarse de la correcta adecuación y vigencia de las medidas de seguridad establecidas.
- d) Procedimiento de uso y tratamiento de datos de carácter personal a la que tienen acceso incluyendo envíos de información y publicidad

Adicionalmente, para la óptima seguridad de la información de **DRAGO**, se han subcontratado tanto los servicios de un experto en materia de protección de Datos como los servicios de un experto en materia de gestión de accesos y usuarios, proporcionando una correcta seguridad en cuanto a la protección de datos y al uso de contraseñas de todos los empleados, ya que únicamente el Director de la empresa informática subcontratada y los usuarios, son concededores de dicha información.

Mediante la firma del contrato en cuestión, la empresa subcontratada asume una serie de responsabilidades, entre las que destacan:

- Tomar las medidas oportunas establecidas por ley, para el correcto tratamiento de la información de carácter personal a la que tienen acceso.
- Llevar un tratamiento de los datos conocidos conforme a las premisas indicadas por el Responsable del Fichero.
- No proporcionar a terceros ningún dato al que haya tenido acceso durante sus funciones de prestación de servicios. Excepcionalmente se pueden ceder dichos datos en los supuestos establecidos por ley.
- Mantener el secreto profesional y la confidencialidad en cuestión de los datos personales obtenidos durante la prestación del servicio.
- Comunicar y supervisar el correcto cumplimiento por parte de sus empleados de las obligaciones anteriormente indicadas.
- Tomar las medidas necesarias para adaptar la sociedad a la nueva regulación en materia de protección de datos.

7. 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.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Información y Comunicación, **DRAGO** realiza un reporte trimestral, el cual sirve como seguimiento para conocer la situación de la organización periódicamente a nivel financiero.

El Consejo de Administración de **AZARIA** mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas por **DRAGO**, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo. En estas reuniones se incluye como punto del día dicho reporting elaborado por el Asset Manager y revisado por el Director de Asset Management, así como otra información relevante publicada en la página web o remitida al Mercado. De este modo, se comprueba la coherencia de dicha información reportada con los resultados de **AZARIA**, para asegurar que es equivalente y que refleja de manera adecuada la situación actual de la Compañía.

En lo que a la transmisión de información se refiere, la Compañía cuenta con la figura del Secretario no consejero del Consejo, D. Iván Azinovic Gamo que además es el asesor jurídico de la compañía. El constante contacto entre el secretario con el resto de miembros del Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado permite que la de información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.