

Madrid, 27 de octubre de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME Growth, AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), pone en su conocimiento la siguiente:

#### **OTRA INFORMACION RELEVANTE**

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual del periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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

En cumplimiento lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME GROWTH se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Javier Prado Earle  
Presidente del Consejo de Administración  
AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

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

Informe de revisión  
Estados financieros intermedios resumidos consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses finalizado  
el 30 de junio de 2023



## Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Azaria Rental SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2023, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



### Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Llamamos la atención sobre la nota 2.4 adjunta, en la que se menciona que a 30 de junio de 2023 el fondo de maniobra del Grupo es negativo por importe de 421 miles de euros. Adicionalmente, el Grupo tiene un contrato de préstamo con VTB Bank (Europe) SE con una deuda pendiente a 30 de junio de 2023 de 47.460 miles de euros, cuyo vencimiento es el 16 de julio de 2024. El Grupo está tomando acción para solventar dicho vencimiento, a doce meses y dieciséis días del presente cierre. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

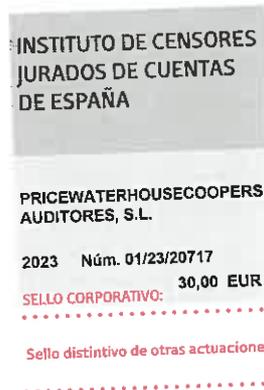
### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

25 de septiembre de 2023



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

Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados  
correspondientes al periodo de  
seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

3

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2023**

(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2023 (no auditado)</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inversiones inmobiliarias	6	111.202	112.151
Otros activos financieros	7	625	625
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	7,16	4.115	4.115
Instrumentos financieros derivados	7	1.312	1.425
Activos por impuesto diferido	10	64	62
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>117.318</b>	<b>118.378</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	174	117
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	7,16	1.632	1.544
Periodificaciones	15	1	31
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1.495	2.000
<b>Total activos corrientes</b>		<b>3.302</b>	<b>3.692</b>
<b>Total activos</b>		<b>120.620</b>	<b>122.070</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

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

**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2023**

(Expresado en miles de euros)

	Notas	30/06/2023 (no auditado)	31/12/2022
<b>Patrimonio neto</b>			
<b>Fondos propios</b>	9		
Capital social		9.511	9.511
Prima de emisión		37.578	37.578
Acciones propias		(339)	(339)
Ganancias acumuladas		(4.060)	(4.039)
Dividendo a cuenta		(341)	-
<b>Total fondos propios</b>		<b>42.349</b>	<b>42.711</b>
Instrumento financiero con cambio en el patrimonio neto		942	1.027
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>43.291</b>	<b>43.738</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Deudas financiera	7	45.840	45.558
Otros pasivos financieros	7	628	680
Pasivo por impuesto diferido	9	3.896	3.923
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	23.241	24.156
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>73.605</b>	<b>74.317</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Deudas financiera	7	1.033	1.033
Otros pasivos financieros	7	546	515
Cuentas a pagar con partes vinculadas	7,16	36	36
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7,10	2.109	2.431
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>3.724</b>	<b>4.015</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>120.620</b>	<b>122.070</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (no auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	11	3.049	2.797
Gastos de personal	11	(93)	(164)
Otros gastos de explotación	11	(1.124)	(1.312)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(470)	(470)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	6	(479)	-
Otros resultados de explotación	7	833	833
Otros resultados		-	(1)
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>1.716</b>	<b>1.683</b>
Ingresos financieros	12	89	86
Gastos financieros	12	(1.476)	(1.044)
<b>Gastos financieros - netos</b>		<b>(1.387)</b>	<b>(958)</b>
<b>Beneficio antes de impuestos</b>		<b>329</b>	<b>725</b>
Impuestos sobre las ganancias	10	-	-
<b>Beneficio del ejercicio</b>		<b>329</b>	<b>725</b>
<b>Ganancias por acción del beneficio atribuible a los accionistas de la sociedad dominante</b>		<b>329</b>	<b>725</b>
<b>Ganancia por acción (euros)</b>			
Básicas y diluidas	9.c	0,03	0,08

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

**A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**  
(Expresado en miles de euros)

	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (no auditado)
Resultado consolidado del ejercicio	329	725
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	329	725

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

**B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023**

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Acciones Propias (Nota 9)	Dividendo a cuenta (Nota 9)	Ganancias acumuladas (Nota 9)	Instrumentos financieros derivados (Nota 9)	Total Patrimonio Neto (Nota 9)
<b>Saldo a 1 de enero de 2022</b>	<b>9.511</b>	<b>37.578</b>	<b>(339)</b>	<b>(800)</b>	<b>(4.166)</b>	<b>-</b>	<b>41.784</b>
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	725	-	725
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	800	(1.660)	-	(860)
Distribución de resultados 2021	-	-	-	800	(1.660)	-	(860)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(598)	-	(598)
<b>Saldo al 30 de junio de 2022 (no auditado)</b>	<b>9.511</b>	<b>37.578</b>	<b>(339)</b>	<b>-</b>	<b>(5.699)</b>	<b>-</b>	<b>41.051</b>
<b>Saldo a 1 de enero de 2023</b>	<b>9.511</b>	<b>37.578</b>	<b>(339)</b>	<b>-</b>	<b>(4.039)</b>	<b>1.027</b>	<b>43.738</b>
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	329	-	329
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	(341)	(559)	(85)	(985)
Distribución de resultados 2022	-	-	-	-	(559)	-	(559)
Distribución de dividendos	-	-	-	(341)	-	-	(341)
Operaciones de cobertura	-	-	-	-	-	(85)	(85)
Otros movimientos	-	-	-	-	209	-	209
<b>Saldo al 30 de junio de 2023 (no auditado)</b>	<b>9.511</b>	<b>37.578</b>	<b>(339)</b>	<b>(341)</b>	<b>(4.060)</b>	<b>942</b>	<b>43.291</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

**C) ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023**  
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (no auditado)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		329	725
Ajustes del resultado		2.336	1.428
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	470	470
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	6	479	-
Ingresos financieros	12	(89)	(86)
Gastos financieros	12	1.476	1.044
Cambios en el capital corriente		(1.076)	(876)
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(57)	1.233
Otros activos corrientes	7	269	29
Otros activos y pasivos no corrientes	7	(967)	(382)
Acreedores y otras cuentas a pagar	7	(321)	(1.756)
Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		(1.194)	(406)
Pagos de intereses	7 y 16	(1.194)	(406)
<b>Flujos de efectivo de las actividades explotación</b>		<b>395</b>	<b>871</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Pagos por inversiones:		-	(4.630)
Empresas del grupo y asociadas		-	(4.630)
Cobros por desinversiones		-	350
Incorporación sociedad dependiente al Grupo	9	-	350
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>-</b>	<b>(4.280)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	(15.744)
Emisión de deuda con entidades de crédito	7	-	-
Emisión de deuda con empresas asociadas	7	-	-
Devoluciones y amortización de deuda con entidades de crédito	7	-	(15.744)
Devoluciones y amortización de deuda con empresas asociadas	7	-	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros		(900)	-
Dividendos y prima de emisión	9	(900)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(900)</b>	<b>(15.744)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(505)</b>	<b>(19.153)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>2.000</b>	<b>20.249</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>1.495</b>	<b>1.096</b>
<b>Variación neta</b>		<b>(505)</b>	<b>(19.153)</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

3

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas 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-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 35.212, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M-633195 e inscripción nº 1 con domicilio social en la calle Serrano 67 (Madrid).

El día 12 de diciembre de 2016, Daily Real Estate, S.L.U. 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.U. convirtiendo así a Ariot Investments S.L. en socio de Bifur Investments, S.L.U. con un 50% de sus participaciones.

El 3 de abril de 2017, Daily Real Estate, S.L.U., 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.U. 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.U.

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.U. 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.U. 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 consideró una combinación de negocios.

Según lo anteriormente comentado, la Sociedad dominante, Azaria Rental SOCIMI, S.A. tomó el control de la sociedad Bifur Investments, S.L.U. con fecha 11 de enero de 2018, por lo tanto, el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 era el primero en el que existe grupo de sociedades y la Sociedad estaba obligada a presentar cuentas anuales consolidadas que fueron formuladas por los administradores aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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 acordó 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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aprobó por parte de la Junta General y Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. una reducción de capital por importe de 2.067 miles de euros. Dicha disminución se realizó mediante la amortización por la Sociedad de 2.066.950 acciones de un euro de valor nominal, previa compra por la Sociedad de las mismas a los accionistas, fijando de esta manera el capital social en la suma de 6.259 miles de euros.

Asimismo, una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la ejecución de la reducción de capital, el Consejo de Administración, previamente aprobado por la Junta General de Accionistas, adoptó la decisión de realizar un aumento de capital de social de la misma mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostentaba frente a Tres Forcas Capital, S.L.U. Por tanto, el capital social de la Sociedad quedó ampliado en la cantidad de 1.950 miles de euros mediante la emisión de 1.949.790 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 10.236 miles de euros. De este modo, a partir de ese momento, Petalaca Servicios y Gestión S.L. pasó a ostentar el 23,75% de la Sociedad, y Tres Forcas Capital, S.L.U. pasó a pertenecer al grupo consolidado de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 27 de septiembre de 2019 se realizó un cambio de titularidad entre los accionistas. Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. procedió a vender la totalidad de sus acciones al accionista Daily Real Estate, S.L.U. Por ello, de acuerdo con las operaciones comunicadas, a fecha 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Daily Real Estate, S.L.U. ostentaba una participación directa del 72,31% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostentaba una participación directa del 23,75% en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 13 de marzo de 2020 se aprobó por parte de la Junta General y Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. una ampliación de capital mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Daily Real Estate, S.L.U. ostentaba de Borna Investments, S.L.U., una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la adquisición del 50% del capital de Borna Investments, S.L.U. por parte de Daily Real Estate, S.L.U. La ampliación de capital se llevó a cabo mediante la emisión de 1.301.764 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 5.467 miles de euros. De este modo, a partir de ese momento, Daily Real Estate, S.L.U. pasó a ostentar una participación directa del 76,10% en el capital de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2020 se incorporó PSP Investments Holding Europe LTD al accionariado de la Sociedad, adquiriendo una participación directa del 6,93%.

A 30 de junio de 2023, de acuerdo con las operaciones comunicadas, Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 69,17%, Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. una participación directa del 20,50%, y PSP Investments Holding Europe LTD una participación directa del 6,93% en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A., siendo el resto perteneciente a accionistas minoritarios y autocartera de la Sociedad.

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.

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 BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil) y forman parte del segmento SOCIMIs.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de julio de 2023.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante "estados financieros resumidos" o "estados financieros intermedios") han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 18 de octubre 2023. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

#### 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.

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 30 de junio de 2023 la Sociedad cumple con las exigencias de la Ley de SOCIMI que permite la aplicación del régimen fiscal de las mismas.

#### c) Sociedades dependientes

La actividad principal desarrollada por las sociedades dependientes, siendo estas Bifur Investments, S.L.U., Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U. 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs.

A efectos de la preparación de los estados financieros intermedios, 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 los estados financieros intermedios del Grupo se detallan en la Nota 4.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

La adquisición del control de Bifur Investments, S.L.U. se realizó con fecha 11 de enero 2018 mediante la aportación no dineraria detallada en la Nota 1.

Con fecha 4 de septiembre de 2019 Azaria Rental SOCIMI, S.A. adquirió el control de Tres Forcas Capital, S.L.U. tras la aportación no dineraria realizada por Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. descrita en la Nota 1.

Por último, con fecha 13 de marzo de 2020 Azaria Rental SOCIMI, S.A. adquirió el control de Borna Investments, S.L.U. tras la aportación no dineraria realizada por Daily Real Estate, S.L.U., tal y como se describe en la Nota 1.

#### Variación en el perímetro de consolidación

30/06/2023

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

31/12/2022

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

(\*) Las sociedades Bifur Investments, S.L.U., Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U. han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en 2022.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

### 2.1. Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Estos estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo son consistentes con aquellas del ejercicio financiero anual y el correspondiente periodo de información intermedio y la adopción de normas nuevas y modificadas como se indica más abajo.

### 2.2. Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2023:

A la fecha de formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB ha publicado las siguientes normas e interpretaciones que han sido adoptadas por la Unión Europea para su aplicación en los ejercicios anuales iniciados a partir de la fecha indicada:

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 — Información comparativa"
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción"

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios.

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

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, cuando entren en vigor, si le son aplicables.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior"
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes".
- NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones ("covenants")"
- NIC 12 (Modificación) "Reforma fiscal internacional: normas modelo del Segundo Pilar"
- NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming")"

Las mejoras anuales están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo realiza evaluaciones periódicas del impacto de dichas normas contables en vigor, y se ha concluido que los impactos de estas normas no serán significativos.

No hay otras normas que no sean efectivas todavía y que se esperaría que tengan un impacto material sobre la entidad en los ejercicios financieros corriente o futuros y sobre transacciones en el futuro inmediato.

### **2.3 Comparación de la información**

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2023 se presentan con información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el año finalizado el 31 de diciembre de 2022.

La información comparativa, al igual que la del presente ejercicio, ha sido obtenida mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 30 de junio de 2023.

A pesar de las variaciones en el perímetro de consolidación consecuencia de las operaciones societarias descritas en la Nota 1, no existen impactos significativos en el estado de resultados consolidado que pudiesen afectar a la comparabilidad de la información incluida en ellos.

### **2.4 Empresa en funcionamiento**

Los Administradores de la Sociedad dominante han preparado estos estados financieros intermedios aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento. Tal y como se detalla en la Nota 5.c., el fondo de maniobra del Grupo a 30 de junio de 2023 es negativo por importe de 421 miles de euros (323 miles de euros negativo a 31 de diciembre de 2022).

Adicionalmente, el Grupo tiene un contrato de préstamo con VTB Bank (Europe) SE con una deuda pendiente a 30 de junio de 2023 de 47.460 miles de euros, cuyo vencimiento es el 16 de julio de 2024.

Los administradores del Grupo han preparado estos estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que están tomando acción para solventar dicho vencimiento, a doce meses y dieciséis días del presente cierre.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

#### 2.5 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

#### 3. USO DE ESTIMACIONES

La preparación de los presentes estados financieros intermedios 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 30 de junio de 2023. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) en la última edición del "Red Book" (2022).

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.
- 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.

##### 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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

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 los presentes estados financieros intermedios 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.

Las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global, incluyéndose en las cuentas anuales consolidadas la totalidad de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo y eliminándose las operaciones y saldos entre las empresas del Grupo. Las políticas contables de las dependientes se han modificado en los casos en que ha sido necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el 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.

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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

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.

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.

#### 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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

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.

#### 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

#### 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.

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.

No hay deterioros de este tipo de cuentas registrados a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022.

#### 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 diferencian 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

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)**

recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

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 período 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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

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.

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. 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 período 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.

#### 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 período 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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% 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 los estados financieros intermedios 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 los presentes estados financieros intermedios el arrendamiento de oficinas. La totalidad de las operaciones de la Sociedad se devengan en España.

## 5. GESTIÓN DEL 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.

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 los presentes estados financieros

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

intermedios 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 tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. La exposición del Grupo al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente al préstamo recibido a largo plazo con VTB Europe Bank a tipo de interés variable. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante realizan una revisión de los posibles impactos que potenciales fluctuaciones en los tipos de interés pudieran tener en la cuenta de resultados y para ello han contratado un derivado con esta misma entidad financiera.

La exposición a riesgo de tipo de interés variable a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente (importe nominal):

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Deuda financiera a tipo variable (*)	47.460	47.460
<b>Total</b>	<b>47.460</b>	<b>47.460</b>

(\*) La sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. tiene un préstamo que fue suscrito en septiembre de 2019 con VTB Bank (Europe) SE sujeto a un tipo de interés fijo del 3,5% con un margen del EURIBOR a 3 meses sin floor.

#### 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 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.

#### 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 30 de junio de 2023 un fondo de maniobra negativo, con un importe de 421 miles de euros (323 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2022), así como contratos de arrendamiento vigentes que implican unas rentas netas anuales de 5.221 miles de euros (2022: 5.013 miles de euros), siendo el riesgo de liquidez no relevante.

En base al presupuesto 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023  
(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del período</b>	<b>1.495</b>
Cobro por arrendamiento	2.340
Pago por intereses del préstamo	(1.188)
Pago dividendos	(700)
Pago a proveedores y acreedores	(633)
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del período</b>	<b>1.314</b>

### d) Otros riesgos

Los Administradores y la Dirección de la sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos derivados de los riesgos que se pudieran materializar por la situación mundial actual (aumento de los costes energéticos y conflicto armado en Ucrania).

Con una economía mundial cada vez más globalizada y conectada, la situación actual de incertidumbre e inestabilidad mundial provocada por lo descrito anteriormente ha hecho que el mapa de riesgos a los que se enfrenta el Grupo haya cambiado.

Esta situación ha puesto de manifiesto la necesidad de analizar los siguientes riesgos:

#### (i) *Riesgo de operaciones*

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, los Administradores y la Dirección del Grupo no prevén una bajada significativa en la valoración de la cartera. En cuanto a los ingresos por los contratos de arrendamiento con los diferentes arrendatarios, el Grupo ha conseguido cerrar negociaciones y garantizar así los ingresos para este ejercicio y siguientes con la mayor parte de los inquilinos. Estos inquilinos representan más del 75% de los ingresos de la cartera.

#### (ii) *Riesgo de liquidez*

Los Administradores y la Dirección del Grupo, realizan un análisis de la situación actual y a futuro para garantizar la liquidez del Grupo. Las diferentes negociaciones que el Grupo ha realizado con sus clientes permiten tener un flujo de ingresos estable y que es suficiente para cubrir las obligaciones a corto plazo.

La Dirección del Grupo ha conseguido acuerdos que les permite tener una posición más favorable en cuanto al pago de vencimientos de deuda. El 92% de la amortización de la deuda se deberá realizar en el ejercicio 2024, garantizando así un servicio de la deuda moderado respecto a los ingresos para los próximos ejercicios.

Los Administradores y la Dirección del Grupo está realizando esfuerzos significativos en el control de los gastos, consiguiendo garantizar la liquidez en los ejercicios futuros.

#### (iii) *Riesgo de valoración*

La Dirección de la Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente. Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

En relación con la formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023  
(Expresadas en miles de euros)

### 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se presenta a continuación.

	Valor inicial 01/01/2023	Altas	Bajas	Saldo final 30/06/2023
<b>Coste</b>				
Terrenos	101.499	-	-	101.499
Construcciones	16.334	-	-	16.334
Instalaciones técnicas	1.435	-	-	1.435
	<b>119.268</b>	-	-	<b>119.268</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Construcciones	(5.682)	(470)	-	(6.152)
Instalaciones técnicas	(1.435)	-	-	(1.435)
	<b>(7.117)</b>	<b>(470)</b>	-	<b>(7.587)</b>
<b>Deterioro por ajustes en el valor razonable</b>	-	(479)	-	(479)
	-	<b>(479)</b>	-	<b>(479)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>112.151</b>	<b>(949)</b>	-	<b>111.202</b>

	Valor inicial 01/01/2022	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2022
<b>Coste</b>				
Terrenos	101.499	-	-	101.499
Construcciones	16.334	-	-	16.334
Instalaciones técnicas	1.435	-	-	1.435
	<b>119.268</b>	-	-	<b>119.268</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Construcciones	(4.736)	(946)	-	(5.682)
Instalaciones técnicas	(1.435)	-	-	(1.435)
	<b>(6.171)</b>	<b>(946)</b>	-	<b>(7.117)</b>
<b>Deterioro por ajustes en el valor razonable</b>	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>113.097</b>	<b>(946)</b>	-	<b>112.151</b>

Bifur Investments, S.L.U. 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 (Nota 7b). Por su parte, Tres Forcas Capital,

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

S.L.U. tiene un contrato de derecho de superficie firmado con Murias Parque Melilla, S.L. por un periodo de 52 años durante el cual va devengando ingresos anuales por prestaciones de servicios en relación a locales que la sociedad tiene arrendados a Cecosa Hipermercados, S.L. y Leroy Merlin España, S.L.U. (anteriormente Aki Bricolaje España, S.L.). Por último, Borna Investments, S.L.U. tiene un contrato firmado con Yelmo Films, S.L.U., de obligado cumplimiento hasta el 30 de diciembre de 2036 y cuya renta se actualiza anualmente conforme al IPC.

No se han capitalizado costes de intereses en los bienes registrados bajo este epígrafe en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

#### a) Procedimiento de valoración

El valor de mercado de los inmuebles a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 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			
	30/06/2023		31/12/2022	
	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias (Bifur Investments, S.L.U.)	67.522	89.415	67.582	94.275
Inversiones inmobiliarias (Tres Forcas Capital S.L.U.)	22.225	22.225	22.810	23.411
Inversiones inmobiliarias (Borna Investments, S.L.U.)	21.456	22.370	21.759	23.580

Al 30 de junio de 2023 se ha registrado deterioro por valor de 479 miles de euros en la inversión inmobiliaria de la sociedad Tres Forcas Capital S.L.U.

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias del grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo (Nota 3). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 134.010 miles de euros y 141.266 miles de euros, respectivamente.

Tal y como se dispone en la norma de registro y valoración, las inversiones inmobiliarias han sido ajustadas a su valor razonable de acuerdo con las valoraciones realizadas por el experto independiente.

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, última edición del "Red Book" (2022).

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.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

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.

#### b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

#### c) Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2023, el Grupo tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en el balance consolidado y totalmente amortizados por importe de 1.464 miles de euros (1.464 euros a 31 de diciembre de 2022).

#### 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 las notas explicativas a los estados financieros.

## 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	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>Activos financieros</b>		
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>	<b>6.410</b>	<b>6.301</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	38	17
Cuentas a cobrar con partes vinculadas (Nota 16)	5.747	5.659
Otros activos financieros a corto plazo	625	625
<b>Activos financieros con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>1.312</b>	<b>1.425</b>
Instrumentos financieros derivados	1.312	1.425
	<b>7.722</b>	<b>7.726</b>

Los deudores comerciales del cuadro anterior no incluyen ni los anticipos ni los saldos deudores con las Administraciones Públicas (Nota 10).

#### a) Cuentas a cobrar con partes vinculadas

Bajo el epígrafe "Cuentas a cobrar con partes vinculadas" se registra principalmente un derecho de crédito de Azaria Rental SOCIMI, S.A., con su accionista mayoritario, Daily Real Estate, S.L. que se firmó el 30 de noviembre de 2021 tras una compensación de créditos y que a 30 de junio de 2023 hay vigente un importe de 4.115 miles de euros al largo plazo (4.115 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) sujeto a un tipo de interés de 3,5% anual.

Se registra también bajo este epígrafe, un importe de 1.149 miles de euros a 30 de junio de 2023 (1.149 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), sujeto a un tipo de interés del 3% anual, en concepto de créditos 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 fueron prorrogados durante el ejercicio 2022, hasta el 21 de julio de 2023 y 31 de diciembre de 2023 respectivamente, por lo que se encuentran clasificados al corto 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 18), los cuales ascienden a 181 miles de euros (164 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

#### b) Otros activos financieros

Bajo el epígrafe de "Otros activos financieros", se registran 625 miles de euros a 30 de junio de 2023 (625 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) de los cuales 427 miles de euros son en concepto de fianzas depositadas por parte de Bifur Investments, S.L.U. 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 contrato (Ver nota 7b).

Por otro lado, se registran 52 miles de euros (52 euros a 31 de diciembre de 2022) en concepto de fianzas recibidas en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento entre Tres Forcas Capital, S.L.U. y Leroy Merlin España, S.L.U. (anteriormente AKI Bricolaje España, S.L.). El contrato fue firmado el 1 de diciembre de 2017 y la fianza equivale a dos rentas mensuales de 26 miles de euros cada una. Dicha fianza fue depositada en la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A.

Adicionalmente, se registran 144 miles de euros (144 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) en concepto de fianzas recibidas en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento entre Borna Investments, S.L.U. y Yelmo Films, S.L.U. El contrato fue firmado el 26 de abril de 2013 y posteriormente prorrogado el 30 de diciembre de 2016 hasta el 30 de diciembre de 2033. La fianza equivale a dos rentas mensuales de 72 miles de euros cada una. Dicha fianza fue depositada en el IVIMA.

#### b) Pasivos financieros

Pasivos financieros	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>	<b>73.196</b>	<b>73.882</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	25.113	26.060
Cuentas a pagar con partes vinculadas (Nota 16)	36	36
Deuda financiera	46.873	46.591
Otros pasivos financieros a largo plazo	628	680
Otros pasivos financieros a corto plazo	546	515
	<b>73.196</b>	<b>73.882</b>

Las cuentas comerciales y otras cuentas a pagar del cuadro anterior no incluyen ni los anticipos ni los saldos acreedores con las Administraciones Públicas (Nota 10).

#### a) Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

Bajo este epígrafe al 30 de junio de 2023 Bifur Investments, S.L. registra, a raíz del contrato firmado el 31 de diciembre de 2021 con El País, una indemnización pagada por el inquilino debido a la rescisión anticipada del contrato anterior que se firmó en la misma fecha. El anticipo se va cancelando linealmente hasta 2032 (periodo de fin del contrato inicial firmado) a razón de 1.667 miles de euros anuales, los cuales se clasifican en corto plazo. A 30 de junio de 2023 el Grupo tiene registrados 1.667 miles de euros al corto plazo y 15.833 miles de euros al largo plazo.

En línea con lo anterior se registra en este epígrafe los anticipos recibidos por los clientes arrendados por parte de Tres Forcas Capital, S.L.U por importe de 7.408 miles de euros a 30 de junio de 2023.

#### b) Cuentas a pagar con partes vinculadas

Con fecha 30 de noviembre de 2021, el Grupo decidió compensar los saldos deudores y acreedores que mantenía la Sociedad dominante con Bifur Investments, S.L y Daily Real Estate, S.L.U. quedando un remanente de 177 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 que la Sociedad dominante registró como derecho de crédito frente a su accionista mayoritario. Al 30 de junio de 2023 los intereses devengados (y no pagados) de la deuda que ostentaba Azaria Rental SOCIMI, S.A. con Daily Real Estate, S.L.U. ascienden a 36 miles de euros.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

#### c) Deuda financiera

La deuda financiera a 30 de junio de 2023 se corresponde con la deuda que ostenta Azaria Rental SOCIMI, S.A. frente VTB Bank (Europe) SE, cuyo vencimiento es el 16 de julio de 2024 y devenga unos intereses al 3,50% anual + EURIBOR a 3 meses (ver Nota 7.3).

#### d) Otros pasivos financieros

Bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" se registran en el largo plazo a 30 de junio de 2023, 430 miles de euros (482 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) en concepto de fianzas recibidas por parte de Bifur Investments, S.L.U. en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento en 2008; 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 2028 con la finalización del contrato.

Por otro lado, se registran 52 miles de euros (52 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) en concepto de fianzas recibidas en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento entre Tres Forcas Capital, S.L. y Leroy Merlin España, S.L.U. El contrato fue firmado el 1 de diciembre de 2017 y la fianza equivale a dos rentas mensuales de 26 miles de euros cada una.

Por último, se registran 144 miles de euros (144 miles de euros en 2022) en concepto de fianzas recibidas en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento entre Borna Investments, S.L.U. y Yelmo Films, S.L.U. El contrato fue firmado el 26 de abril de 2013 y posteriormente prorrogado el 30 de diciembre de 2016 hasta el 30 de diciembre de 2033.

#### e) Otros pasivos financieros a corto plazo

Bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" se registra el importe correspondiente al corto plazo del anticipo mencionado en el párrafo anterior, que ascendiente a 546 miles de euros.

### 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:

Activos Financieros	Miles de euros A 30 de junio de 2023						
	2023	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Cuentas comerciales a cobrar	174	-	-	-	-	-	174
Cuentas a cobrar con partes vinculadas (Nota 16)	1.632	-	-	-	4.115	-	5.747
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	625	625
Instrumentos financieros derivados	-	1.312	-	-	-	-	1.312
<b>Total activos financieros</b>	<b>1.806</b>	<b>1.312</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.115</b>	<b>625</b>	<b>7.858</b>

Pasivos Financieros	Miles de euros A 30 de junio de 2023						
	2023	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Deuda financiera	1.033	45.840	-	-	-	-	46.873
Cuentas a pagar con partes vinculadas (Nota 16)	36	-	-	-	-	-	36
Otros pasivos financieros	546	-	-	-	-	628	1.174
Cuentas a pagar	2.110	1.667	1.667	1.667	1.667	16.573	25.351
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>3.725</b>	<b>47.507</b>	<b>1.667</b>	<b>1.667</b>	<b>1.667</b>	<b>17.201</b>	<b>73.434</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

#### 7.3 Deuda financiera

El detalle de la deuda financiera a 30 de junio 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>A largo plazo</b>		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	46.426	46.427
Gastos de formalización de deuda	(586)	(869)
	<b>45.840</b>	<b>45.558</b>
<b>A corto plazo</b>		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.033	1.033
	<b>1.033</b>	<b>1.033</b>
	<b>46.873</b>	<b>46.591</b>

Con fecha 4 de septiembre de 2019 Azaria Rental SOCIMI, S.A. suscribió un contrato de préstamo con VTB Bank (Europe) SE, por el cual la parte prestataria pone a disposición de la parte prestamista un principal total que asciende a 91.650 miles de euros. Finalmente, la Sociedad ha dispuesto de 66.630 miles de euros. La fecha de vencimiento de dicho contrato está fijada el 16 de julio de 2024, y devengará unos intereses al 3,5% más EURIBOR a 3 meses, sin que exista floor de EURIBOR. El total del préstamo fue concedido teniendo en cuenta el patrimonio y activos de la totalidad de las empresas del grupo y posibles incorporaciones.

El contrato establece un calendario de amortización de manera que, a partir del 30 de septiembre de 2019, la Sociedad amortice el 1% del principal dispuesto en ese momento, sin tener en cuenta amortizaciones previas. Se amortizará el 1% en los meses de marzo y septiembre de cada año respectivamente, hasta el vencimiento del mismo, donde se amortizará el total pendiente. De este modo, a cierre de cada ejercicio, el Grupo tiene registrado al corto plazo el 2% de la deuda dispuesta a cierre del mismo, y así sucesivamente para el resto de ejercicios. Los intereses financieros se devengan de manera trimestral, y a cierre del periodo existen intereses pendientes de pago por un total de 590 miles de euros, que se corresponden con los devengados en el segundo trimestre. Teniendo en cuenta la amortización anticipada de 15.000 miles de euros en febrero de 2022, la compañía está negociando un acuerdo con la entidad financiera VTB Bank (Europe) SE, por el cual se comprometería a cumplir con el pago de los intereses trimestralmente, sin realizar más amortizaciones de deuda hasta el cumplimiento del contrato el 16 de julio de 2024.

El Grupo ha dispuesto de un total de 66.630 miles de euros desde la firma del contrato, de los cuales se amortizaron con fecha 8 de febrero de 2022, anticipadamente 15.000 miles de euros, ascendiendo a un total amortizado durante el ejercicio 2022 de 16.035 miles de euros, y se ha reclasificado a corto plazo el 2% de la deuda viva, lo cual asciende a un total de 1.033 miles de euro. Los gastos de formalización asociados y los cuales fueron capitalizados como menor deuda ascienden a 869 miles de euros, de los cuales se han amortizado 282 miles de euros durante el ejercicio 2023 (558 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022), llevando el impacto contra el epígrafe de "Gastos financieros" (véase Nota 14).

De este modo, a 30 de junio de 2023 el Grupo tiene registrado una deuda total de 47.460 miles de euros (47.460 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), con unos gastos de formalización pendientes de ser devengados a lo largo de la vida del contrato que ascienden a 586 miles de euros (869 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

#### Ratios financieros

Este contrato está sujeto al cumplimiento de ciertos ratios financieros habituales en el sector en el que opera el Grupo. Los principales ratios que se desglosan en el contrato son los siguientes:

El Ratio de Cobertura del Servicio de la deuda es el ratio de la renta neta frente al servicio de la deuda en un determinado periodo. El servicio de la deuda incluye amortizaciones, intereses y cualquier otro honorario pagado al prestamista en un determinado periodo. Dicho ratio deberá tener un valor como máximo del 150% para el cumplimiento del mismo.

El ratio de deuda sobre el valor total del activo o "LTV", ratio que mide el porcentaje de deuda sobre el valor de mercado del inmueble, es decir, el valor de las inversiones inmobiliarias de Bifur Investments, S.L.U., Borna Investments, S.L.U. y Tres Forcas Capital, S.L.U. conforme a las últimas valoraciones RICS realizadas en cada pago de interés. Dicho ratio deberá tener un valor como máximo del 60% para el cumplimiento del mismo.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

Por último, el Grupo deberá tener un total de activos superior al total de pasivos con el fin de cumplir el ratio de "Positive NAV".

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 todos los ratios se consideran cumplidos.

#### Garantías

Como garantías del préstamo firmado se encuentran los inmuebles de las sociedades dependientes de Azaria Rental SOCIMI, S.A., Bifur Investments, S.L.U., Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U.

## 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Activos corrientes	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Efectivo en bancos y en caja	1.495	2.000
	<b>1.495</b>	<b>2.000</b>

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

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

## 9. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

### a) Capital y Prima de emisión

	Miles de euros		
	Capital social	Prima de emisión	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>	<b>9.511</b>	<b>37.578</b>	<b>47.089</b>
Aumento de capital	-	-	-
Devolución de prima	-	-	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2022</b>	<b>9.511</b>	<b>37.578</b>	<b>47.089</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>	<b>9.511</b>	<b>37.578</b>	<b>47.089</b>
Aumento de capital	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2023</b>	<b>9.511</b>	<b>37.578</b>	<b>47.089</b>

Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aprobó por parte de la Junta General y Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. una reducción de capital por importe de 2.067 miles de euros. Dicha disminución se realizó mediante la amortización por la Sociedad de 2.066.950 acciones de un euro de valor nominal. Previo a esto, el Grupo adquirió acciones a los accionistas minoritarios por un importe total de 9.944 miles de euros, de manera que pudiese reducir el capital social por amortización de las mismas. La diferencia entre el valor nominal de dichas acciones y su valor razonable se llevó contra el epígrafe de "Otras reservas", minorándolo por importe de 7.792 miles de euros. De este modo, en ese momento el capital social ascendía a 6.259 miles de euros.

Asimismo, una vez cumplida la condición suspensiva con fecha 4 de septiembre de 2019 consistente en la ejecución de la reducción de capital, el Consejo de Administración, previamente aprobado por la Junta General de Accionistas, adoptó la decisión de realizar un aumento de capital de social de la misma mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostentaba frente a Tres Forcas Capital, S.L.U. Por tanto, el capital social de la Sociedad quedó ampliado en la cantidad de 1.950 miles de euros mediante la emisión de 1.949.790 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 10.236 miles de euros. A fecha de adquisición se procedió a actualizar el valor de las participaciones y la diferencia se ajustó en el epígrafe de prima de emisión por un importe de 2.361 miles de euros. Adicionalmente, se generó una plusvalía que llevaba asociada un pasivo por impuesto diferido que ascendía a 1.778 miles de euros. De este modo, a partir

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

de este momento, Petalaca Servicios y Gestión S.L. pasó a ostentar el 23,75% de la Sociedad, y Tres Forcas Capital, S.L.U. pasó a pertenecer al grupo consolidado de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 3 de diciembre de 2019 la Junta General de Accionistas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acordó por unanimidad la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por un importe total de 8.465 miles de euros. En el marco de esta distribución los accionistas acordaron por unanimidad que el dividendo se pagaría en efectivo metálico o mediante compensación con respecto a aquellos accionistas que tuviesen pasivos con la Sociedad de cualquier naturaleza.

Con fecha 13 de marzo de 2020 se aprobó por parte de la Junta General y Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. una ampliación de capital mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Daily Real Estate, S.L.U. ostentaba frente a Borna Investments, S.L.U., una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la adquisición del 50% del capital de Borna Investments, S.L.U. por parte de Daily Real Estate, S.L.U. El capital de la Sociedad quedó ampliado en la cantidad de 1.302 miles de euros mediante la emisión de 1.301.764 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 5.672 miles de euros. A fecha de adquisición se procedió a actualizar el valor de las participaciones y la diferencia se ajustó en el epígrafe de reservas por un importe de 205 miles de euros. Adicionalmente, se generó una plusvalía que llevaba asociada un pasivo por impuesto diferido por importe de 1.792 miles de euros. De este modo, a partir de este momento, Daily Real Estate, S.L.U. pasó a ostentar una participación directa del 76,10% en el capital la Sociedad, y Borna Investments, S.L.U. pasó a pertenecer al grupo consolidado de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

De esta manera, a 30 de junio de 2023, el capital social de la Sociedad dominante es de 9.511 miles de euros, con una prima de emisión de 37.578 miles de euros.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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	30/06/2023		31/12/2022	
	Nº Acciones (miles)	%Participación	Nº Acciones (miles)	%Participación
Daily Real Estate, S.L.U.	6.579	69,17%	6.579	69,17%
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	1.950	20,50%	1.950	20,50%
PSP Investments Holding Europe LTD	659	6,93%	659	6,93%
Accionistas minoritarios	267	2,81%	267	2,81%
Acciones propias	56	0,59%	56	0,59%
<b>Total</b>	<b>9.511</b>	<b>100%</b>	<b>9.511</b>	<b>100%</b>

#### b) Distribución de dividendos

El consejo de Administración de la Sociedad formuló con fecha 20 de enero de 2023 la propuesta de aplicación del resultado cerrado el 31 de diciembre de 2022 aplicando, 62 miles de euros a reserva legal y 559 miles de euros a dividendos.

#### c) 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:

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

	Miles de euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Resultado consolidado del ejercicio	329	725
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	9.510.604	9.510.604
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	57.386	57.386
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,03	0,08

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 los estados financieros intermedios y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 ni para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

#### d) Acciones propias

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

	30/06/2023		31/12/2022	
	Número acciones propias	Miles euros	Número acciones propias	Miles euros
Al inicio del ejercicio	57.386	339	57.386	339
Aumento/compras	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>57.386</b>	<b>339</b>	<b>57.386</b>	<b>339</b>

Una vez adquiridas las acciones, se acuerda por unanimidad que parte de las acciones sean puestas a disposición del Proveedor de Liquidez, siendo este Banco Sabadell, para hacer frente a los requisitos de difusión exigidos por el BME Growth (antes 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 30 de junio de 2023 por importe de 339 miles de euros (339 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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.

#### e) 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 30 de junio de 2023 la reserva legal está dotada por importe de 837 miles de euros (837 miles de euros a 31 de diciembre 2022).

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023  
(Expresadas en miles de euros)

- Reservas de consolidación

Como consecuencia de la integración de las sociedades dependientes, el Grupo registra a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las siguientes reservas de consolidación:

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Bifur Investments, S.L.U.	642	642
Tres Forcas Capital, S.L.U.	104	104
Borna Investments, S.L.U.	93	4
<b>Total</b>	<b>839</b>	<b>750</b>

### 10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

#### a) Administraciones Públicas

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

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	142	103
Borna Investments, S.L.U.	58	59
<b>Total</b>	<b>200</b>	<b>162</b>
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	(340)	(378)
Bifur Investments, S.L.U.	(154)	(219)
Tres Forcas Capital, S.L.U.	(1.790)	(1.789)
Borna Investments, S.L.U.	(1.850)	(2.064)
<b>Total</b>	<b>(4.134)</b>	<b>(4.450)</b>

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

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>		
H.P. deudora por conceptos fiscales	133	97
H.P. retenciones	3	3
Activos por impuesto diferido	64	62
<b>Total</b>	<b>200</b>	<b>162</b>
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>		
H.P. acreedora por conceptos fiscales	(219)	(500)
H.P. acreedora por retenciones	(19)	(27)
Pasivos por impuesto diferido	(3.896)	(3.923)
<b>Total</b>	<b>(4.134)</b>	<b>(4.450)</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023  
(Expresadas 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 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			
	30/06/2023			
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	329		-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>329</b>			-

	30/06/2022			
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	725		-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>725</b>			-

Las bases imponibles pendientes de compensar a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, y las cuales no han sido activadas, son las siguientes:

	Miles de euros
Ejercicio de generación (*)	Bases imponibles negativas pendientes de ser compensadas
2007	633
2008	519
2009	567
2010	537
2011	428
2012	724
2013	652
2014	513
2015	702
2016	99
2017	366
2018	110
<b>Total</b>	<b>5.850</b>

3

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

(\*) Generadas con anterioridad al acogimiento al régimen especial SOCIMI.  
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. A 30 de junio 2023, las sociedades que componen el Grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2018, 2019, 2020 y 2021, en todos los casos, de los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre Sociedades
- Impuesto sobre Actividades Económicas
- Impuesto sobre el Valor Añadido
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

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 los presentes estados financieros intermedios.

#### 11. INGRESOS Y GASTOS

##### 11.1. Importe neto de la cifra de negocios

En miles de euros	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos por renta de alquiler	2.653	2.623
Ingresos por refacturaciones	396	174
<b>Total</b>	<b>3.049</b>	<b>2.797</b>

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 alquileres de los inmuebles, así como por los ingresos de gastos comunes del mismo. Bajo el epígrafe de "Ingresos por refacturaciones" se recogen los gastos refacturados a los arrendatarios de los inmuebles arrendados por las sociedades dependientes en concepto de tasas de IBI y basura.

Durante los periodos de seis meses finalizados a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 respectivamente, no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

##### 11.2 Otros gastos de explotación

	30/06/2023	30/06/2022
Servicios profesionales independientes	459	489
Primas de seguros	124	106
Servicios bancarios	16	20
Tributos	270	407
Otros servicios	256	290
<b>Total</b>	<b>1.125</b>	<b>1.312</b>

Bajo el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se registran 258 miles de euros en relación con gastos de gestión asociados al contrato firmado entre Azaria Rental SOCIMI, S.A. y Drago Capital, S.L. Por otro lado, se registran gastos devengados por parte de las sociedades dependientes por los servicios legales prestados por Ernst & Young Abogados, S.L.P., en relación con diferentes asesoramientos legales y tributarios.

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Otros servicios" se registran principalmente gastos en concepto de gastos de comunidad de propietarios asociados a los contratos de arrendamiento firmados por parte de Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U., que posteriormente son refacturados a los arrendatarios. Por otro lado, se registran el alquiler de las oficinas del Grupo, devengadas por Azaria Rental SOCIMI, S.A., que posteriormente son refacturados a las distintas filiales de la Sociedad.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

#### 11.2. Gastos de personal

La composición del epígrafe de gastos de personal de la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Sueldos, salarios y asimilados	69	142
Cargas sociales	24	22
<b>Total</b>	<b>93</b>	<b>164</b>

El número medio de empleados al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	30/06/2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	1	-	1
	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

El número medio de empleados al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	30/06/2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Jefes y técnicos	-	1	1
Administrativos y comerciales	1	-	1
	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

El número de empleados al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	30/06/2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	1	-	1
	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

El número de empleados al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	30/06/2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	1	-	1
	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

Al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 no existen personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad igual o superior al 33%.

3

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023  
(Expresadas en miles de euros)

### 12. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2023	30/06/2022
<b>Ingresos financieros</b>		
Por créditos a entidades vinculadas (Nota 16)	89	86
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>86</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas con terceros	(1.476)	(1.044)
<b>Total</b>	<b>(1.476)</b>	<b>(1.044)</b>
<b>Total resultado financiero</b>	<b>(1.387)</b>	<b>(958)</b>

Los ingresos financieros relacionados con créditos con entidades vinculadas provienen de los créditos que ostenta Azaria Rental SOCIMI, S.A. con las sociedades descritas en la Nota 7 por importe de 72 miles de euros y 17 miles de euros correspondientes al derecho de crédito que ostenta Bifur investments S.L.U. con las sociedades descritas en la Nota 7.

Por otro lado, derivado del contrato de financiación descrito en la Nota 7, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, se han devengado 1.193 miles de euros de intereses (365 miles de euros a 30 de junio de 2022), así como 282 miles de euros del efecto del coste amortizado (271 miles de euros a 30 de junio de 2022).

### 13. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

#### a) Contingencias

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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) Avales

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 ninguna de las sociedades del Grupo tiene avales o garantías, salvo las desglosadas en la Nota 6.

### 14. COMPROMISOS

#### a) Compromisos de compraventa

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, 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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023  
(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Menos de 1 año	4.680	5.298
Entre 1 y 5 años	25.166	26.809
Más de 5 años	52.783	52.358

### 15. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

El Grupo ha contabilizado a 30 de junio de 2023 gastos anticipados por importe de 1 miles de euros (31 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), que corresponden a seguros de responsabilidad civil.

### 16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, adicionales a los dividendos detallados en la Nota 9:

30/06/2023	Miles de euros			
	Ingresos por intereses de créditos	Ingresos financieros cuentas corrientes	Gastos por intereses de préstamos	Gastos de gestión
Drago Capital, S.L.	12	-	-	(258)
Dotricia, B.V.	5	-	-	-
Daily Real Estate, S.L.U.	72	-	-	-
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(258)</b>

30/06/2022	Miles de euros			
	Ingresos por intereses de créditos	Ingresos financieros cuentas corrientes	Gastos por intereses de préstamos	Gastos de gestión
Drago Capital, S.L.	10	-	-	(242)
Dotricia, B.V.	6	-	-	-
Daily Real Estate, S.L.U.	70	-	-	-
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(242)</b>

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

30/06/2022	Miles de euros		
	Créditos	Préstamos	Otras cuentas a pagar
<b>Largo plazo</b>			
Daily Real Estate, S.L.	4.115	-	-
<b>Corto plazo</b>			
Daily Real Estate, S.L.	146	43	-
Drago Capital, S.L.	946	-	-
Dotricia, B.V.	472	-	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	-	-	25
<b>Total</b>	<b>5.679</b>	<b>43</b>	<b>25</b>

31/12/2022	Miles de euros		
	Créditos	Préstamos	Otras cuentas a pagar
<b>Largo plazo</b>			
Daily Real Estate, S.L.	4.115	(36)	-
<b>Corto plazo</b>			
Daily Real Estate, S.L.	74	-	-
Drago Capital, S.L.	986	-	-
Dotricia, B.V.	467	-	-

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	3	-	14
<b>Total</b>	<b>5.645</b>	<b>(36)</b>	<b>14</b>

Bajo el epígrafe de "Ingresos por intereses de créditos" se registran a 30 de junio de 2023 los intereses correspondientes a los créditos que ostenta Bifur Investments, S.L.U. con 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 30 de junio de 2023, se corresponden con los intereses devengados, que se encuentran pendientes de cobro en su totalidad, así como de los principales de ambos créditos, que vencen en julio y diciembre de 2023 respectivamente.

En el apartado de "Créditos" se registra principalmente el préstamo firmado a lo largo de este ejercicio con Daily Real Estate, S.L.U (Ver nota 7).

En el apartado de "Préstamos" se registra a 30 de junio de 2023, se registra el importe como consecuencia del préstamo firmado entre Azaria Rental SOCIMI, S.A. y Daily Real Estate, S.L.U., tal y como se describe en la Nota 7.

Por último, bajo el epígrafe de "Gastos de gestión" se registran a 30 de junio de 2023, 258 miles de euros (242 miles de euros a 30 de junio de 2022) en concepto de honorarios por la gestión por parte de Drago Capital, S.L. en favor del Grupo.

#### 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

A 30 de junio de 2023, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han devengado una retribución de 12 miles de euros (41 miles de euros en el ejercicio 2022), 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 periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2023, la Sociedad no ha pagado importe alguno en relación al seguro de responsabilidad civil que tiene suscrito con AIG y Zurich (34 mil euros a 31 de diciembre de 2022). No han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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.

Las funciones de alta dirección se encuentran realizadas por la sociedad Drago Capital, S.L. dentro de sus honorarios de gestión.

##### 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 los estados financieros intermedios.

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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

#### 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.  
No es de aplicación.

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.  
La totalidad de las reservas de Grupo han sido generadas en ejercicios en los cuales ya estaba aplicado el régimen.

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.  
No es de aplicación (véase Nota 9).

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.  
No es de aplicación.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.  
No es de aplicación (véase 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.U.	Oficinas	Calle Miguel Yuste, 40 (Madrid)	10 de diciembre de 2015
Tres Forcas Capital, S.L.U.	Locales comercio	Cuartel de Valenzuela (Melilla)	7 de marzo de 2005
Borna Investments, S.L.U.	Salas multicines	Plaza del Comercio, 11	9 de mayo de 2016

Azaria Rental SOCIMI, S.A. adquirió el control de la sociedad dependiente Bifur Investments, S.L.U. el 11 de enero de 2018; con fecha 4 de septiembre de 2019 el control de la sociedad Tres Forcas Capital, S.L.U., y con fecha 13 de marzo de 2020 el control de Borna Investments, S.L.U., momentos respectivos desde los cuales se considera propietario de la totalidad de las inversiones inmobiliarias de las dependientes.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley. Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados 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. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A fecha de formulación de los presentes estados financieros, no se han producido hechos posteriores que afecten a la situación financiera y patrimonial del Grupo.

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

### **INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO**

**Informe de Gestión Consolidado intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023**

#### ***Situación económico-financiera del Grupo***

En relación a los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2023, el Grupo ha tenido una buena actuación operativa presentando un importe neto de la cifra de negocios de 3.049 miles de euros y un resultado de 329 miles euros.

Los ingresos de arrendamiento proceden de los arrendamientos del inmueble de Miguel Yuste, 40 así como de los ingresos percibidos por Murias Parque Melilla, S.L., Leroy Merlin España, S.L.U. y Yelmo Films, S.L.U.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y 30 de junio de 2023 el Grupo ha tenido 3 empleados.

A 30 de junio 2023, el capital social del Grupo es de 9.511 miles de euros, con una prima de emisión de 37.578 miles de euros.

#### ***Evolución previsible del Grupo***

No se esperan cambios significativos de cara al próximo ejercicio. El Grupo ha mantenido los mismos arrendatarios y continúa en la búsqueda de nuevos activos para el Grupo.

#### ***Hechos Posteriores***

No se han producido hechos significativos posteriores a la fecha de presentación de estos Estados Financieros intermedios consolidados.

#### ***Riesgos***

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.

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***

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. La exposición del Grupo al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente al préstamo recibido a largo plazo con VTB Bank (Europe) SE a tipo de interés variable. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante realizan una revisión de los posibles impactos que potenciales fluctuaciones en los tipos de interés pudieran tener en la cuenta de resultados y para ello han contratado un derivado con esta misma entidad financiera.

La exposición a riesgo de tipo de interés variable a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente (importe nominal):

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Deuda financiera a tipo variable (*)	47.460	47.460
<b>Total</b>	<b>47.460</b>	<b>47.460</b>

(\*) La sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. tiene un préstamo suscrito en septiembre de 2019 con VTB Bank (Europe) SE sujeto a un tipo de interés fijo del 3,5% con un margen del EURIBOR a 3 meses sin floor.

#### 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 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.

#### 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 30 de junio de 2023 un fondo de maniobra negativo, con un importe de 421 miles de euros (323 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2022), así como contratos de arrendamiento vigentes que implican unas rentas netas anuales de 4.680 miles de euros (2022: 5.013 miles de euros), siendo el riesgo de liquidez no relevante.

En base al presupuesto 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.

	Miles de Euros
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del período</b>	<b>1.495</b>
Cobro por arrendamiento	2.340
Pago por intereses del préstamo	(1.188)
Pago dividendos	(700)
Pago a proveedores y acreedores	(633)
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del período</b>	<b>1.314</b>

#### d) Otros riesgos

##### (i) Riesgo de operaciones

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores y la Dirección del Grupo no prevén una bajada significativa en la valoración de la cartera. En cuanto a los ingresos por los contratos de arrendamiento con los diferentes arrendatarios, el Grupo ha mantenido los contratos de arrendamiento con los

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

inquilinos garantizando así los ingresos para este ejercicio y siguientes. Estos inquilinos representan más del 75% de los ingresos de la cartera.

#### *(ii) Riesgo de liquidez*

Los Administradores y la Dirección del Grupo, realizan un análisis de la situación actual y a futuro para garantizar la liquidez del Grupo. Las diferentes negociaciones que el Grupo ha realizado con sus clientes permiten tener un flujo de ingresos estable y que es suficiente para cubrir las obligaciones a corto plazo.

La Dirección del Grupo ha conseguido acuerdos que les permite tener una posición más favorable en cuanto al pago de vencimientos de deuda. El 94% de la amortización de la deuda se deberá realizar en el ejercicio 2024, garantizando así un servicio de la deuda moderado respecto a los ingresos para los próximos ejercicios.

Los Administradores y la Dirección del Grupo está realizando esfuerzos significativos en el control de los gastos, consiguiendo garantizar la liquidez en los ejercicios futuros.

#### *(iii) Riesgo de valoración*

La Dirección de la Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente. Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos.

La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo a 30 de junio de 2023 realizada por BNP Paribas Real Estate asciende a 134.010 miles de euros (141.266 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Los Administradores de la Sociedad han llevado a cabo análisis de sensibilidad sobre las valoraciones, considerando escenarios adicionales que tengan en cuenta esta incertidumbre material, con el objetivo de confirmar que posibles variaciones en el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, no tendrían impactos significativos en el balance y cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

En relación con la formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

#### **Actividades tecnológicas**

El Grupo no ha desarrollado durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y 30 de junio de 2023 ni en el ejercicio 2022 actividades de investigación y desarrollo.

#### **Política de dividendos**

Ver información sobre dividendos contenida en la nota 4.13. y Nota 9 de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

#### **Evolución bursátil**

Los parámetros bursátiles durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y 30 de junio de 2023 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 30 de junio de 2023 (€/acción): 8,55
- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2022 (€/acción): 8,60
- ✓ Cotización máxima del periodo: 8,60
- ✓ Cotización mínima del periodo: 8,55
- ✓ Volumen negociado (títulos): 0 acciones

#### **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 30 de junio de 2023. Con los procedimientos actualmente implantados, el

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

Grupo considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y 30 de junio de 2023 ni en el ejercicio 2022.

#### **Acciones propias**

A 30 de junio de 2023, la sociedad ostenta 57.386 acciones en autocartera (57.386 acciones a cierre del ejercicio 2022), 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").

#### **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 30 de junio de 2023 pendientes de pago que puedan superar el plazo máximo legal establecido concluyendo que a dicha fecha no existían saldos que cumplieran esa característica:

	<b>30 junio 2023</b>
	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	8
Ratio de operaciones pagadas	8
Ratio de operaciones pendientes de pago	10
	<b>Importe (miles de euros)</b>
Total pagos realizados	1.422
Total pagos pendientes	30

La Dirección del Grupo está trabajando en disminuir este ratio.

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

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

---

El Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. en fecha 18 de octubre de 2023, 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito

**FIRMANTES**

**FIRMA**

Consejero: Claudio Giesen



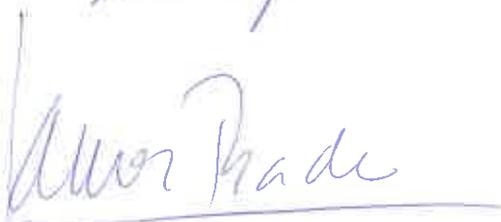
Consejero: Germán López-Madrid



Consejero: Alfonso Mato García-Ansorena



Consejero: Javier Prado Earle



**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**

**BALANCE INTERMEDIO INDIVIDUAL AL 30 DE JUNIO 2023**

<b>ACTIVO</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>80.269.928</b>	<b>77.821.166</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo a largo plazo</b>	<b>78.946.119</b>	<b>76.385.863</b>
Instrumentos de patrimonio	48.229.580	48.229.580
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	30.716.539	28.156.283
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>1.311.919</b>	<b>1.425.325</b>
Derivados	1.311.919	1.425.325
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>11.890</b>	<b>9.978</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.700.084</b>	<b>2.293.817</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>368.556</b>	<b>302.259</b>
<b>Inversiones en empresas de grupo y asociadas</b>	<b>146.064</b>	<b>74.459</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>42.887</b>	<b>42.887</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>-</b>	<b>27.043</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>1.142.577</b>	<b>1.847.169</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>81.970.012</b>	<b>80.114.983</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>34.101.054</b>	<b>32.489.981</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>33.159.445</b>	<b>31.463.318</b>
Capital	9.510.604	9.510.604
Prima de emisión	28.512.145	28.512.145
Reserva legal	837.414	837.414
Reserva voluntaria	191.633	113.814
Reserva libre	(7.792.402)	(7.792.402)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(338.914)	(338.914)
Resultado del ejercicio	2.580.364	620.559
Dividendo a cuenta	(341.399)	98
<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>941.609</b>	<b>1.026.663</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>46.165.820</b>	<b>45.909.914</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>45.840.060</b>	<b>45.557.716</b>
Deudas con entidades de crédito	45.840.060	45.557.716
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>325.759</b>	<b>352.198</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.703.138</b>	<b>1.715.088</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>1.623.376</b>	<b>1.592.545</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>35.551</b>	<b>35.551</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>44.211</b>	<b>86.992</b>
Proveedores	30.240	61.818
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13.971	25.174
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>81.970.012</b>	<b>80.114.983</b>

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>3.781.391</b>	<b>2.141.464</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>(83.368)</b>	<b>(154.473)</b>
Salarios y salarios	(61.774)	(135.008)
Cargas sociales	(21.594)	(19.465)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(510.055)</b>	<b>(479.081)</b>
Servicios exteriores	(510.055)	(478.992)
Tributos	-	(89)
<b>Otros resultados</b>	<b>-</b>	<b>(1.000)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3.187.968</b>	<b>1.506.910</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>868.397</b>	<b>448.818</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(1.476.001)</b>	<b>(1.043.736)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(607.604)</b>	<b>(594.918)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.580.364</b>	<b>911.992</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>2.580.364</b>	<b>911.992</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)</b>	<b>2.580.364</b>	<b>911.992</b>