

Madrid, 30 de abril de 2025

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Azaria Rental SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes:
 - Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.
 - Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

2. Azaria Rental SOCIMI, S.A.:
 - Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.
 - Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

3. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, que ha sido aprobado por el Consejo de Administración tras la revisión realizada por la Sociedad de dicha estructura y sistema de control.

Informamos que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, no habiendo experimentado cambios relevantes durante el ejercicio 2024.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

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

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024

Informe de gestión consolidado



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la nota 2.5 de las cuentas anuales consolidadas que indica que el Grupo presenta a 31 de diciembre de 2024 un fondo de maniobra negativo que asciende a 47.793 miles de euros debido a la clasificación a corto plazo de la deuda existente con OWH SE i.L. El Grupo está en proceso de obtención de una nueva financiación con otra entidad financiera que sustituirá a la estructura de financiación actual. Los administradores de la Sociedad dominante estiman que dicho proceso se formalizará en un corto plazo de tiempo. Dado que, a la fecha de emisión de este informe, la obtención de la nueva financiación no está formalizada, indica la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente a 31 de diciembre de 2024 representan aproximadamente un 94% del total de los activos de la Sociedad y ascienden a 108.264 miles de euros a dicha fecha.

El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 4.2 y 6 de la memoria consolidada.

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. Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se ha solicitado a un experto independiente la valoración de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024.

Esta valoración ha sido efectuada conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 6 de la memoria consolidada. En el ejercicio 2024, el Grupo ha registrado un deterioro de 682 miles de euros sobre sus inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, el Grupo registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.2 de la memoria consolidada.

Evaluamos la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias con la naturaleza de las mismas y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Respecto a las pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por un experto independiente, sobre la que hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que la valoración se ha realizado conforme a metodología aceptada.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por el Grupo al valorador y que se han utilizado en la valoración.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas en relación con este aspecto.

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

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

Dada la significatividad de las inversiones inmobiliarias, así como el grado de incertidumbre asociado a las hipótesis usadas para el cálculo del valor recuperable y el grado de estimación existente en la metodología de valoración aplicada, la valoración de las inversiones inmobiliarias se considera como el aspecto más relevante de la auditoría.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Alfredo Arias Paradelo (23745)

30 de abril de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/13792

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024
e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2024

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en miles de Euros)

ACTIVOS	Notas	2024	2023
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	6	108.264	109.618
Otros activos financieros	7	790	690
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	7,18	3.938	4.315
Activos por impuesto diferido	12	52	57
Total activos no corrientes		112.994	114.680
Activos corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	278	354
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	7,18	1.691	1.522
Instrumentos financieros derivados	7	-	634
Periodificaciones		31	32
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	469	593
Total activos corrientes		2.469	3.135
Total activos		115.413	117.815

Las Notas 1 a 23 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE 2024

(Expresado en miles de Euros)

	Notas	2024	2023
Patrimonio neto			
Fondos propios	10		
Capital social		9.511	9.511
Prima de emisión		37.578	37.578
Acciones propias		(339)	(339)
Ganancias acumuladas		(6.161)	(4.593)
Dividendo a cuenta		(200)	(1.041)
Total fondos propios		40.389	41.116
Instrumentos financieros con cambio en el patrimonio neto	14	-	460
Total patrimonio neto		40.389	41.576
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	7	697	693
Pasivo por impuesto diferido	12	3.570	3.729
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	20.495	22.326
Total pasivos no corrientes		24.762	26.748
Pasivos corrientes			
Deudas financiera	7	47.964	47.140
Cuentas a pagar con partes vinculadas	7,18	36	36
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7,12	2.262	2.315
Total pasivos corrientes		50.262	49.491
Total patrimonio neto y pasivos		115.413	117.815

Las Notas 1 a 23 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

	Notas	1 de enero de 2024 a 31 de diciembre de 2024	1 de enero de 2023 a 31 de diciembre de 2023
Importe neto de la cifra de negocios	13	6.226	6.057
Otros gastos de explotación	13	(2.144)	(2.377)
Gastos de personal	13	(188)	(200)
Otros ingresos de explotación		1.675	1.667
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(958)	(946)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias		(682)	(1.587)
Resultado de explotación		3.927	2.614
Ingresos financieros	14	557	179
Gastos financieros	14	(3.842)	(2.993)
Diferencias de cambio		(2)	(5)
Gastos financieros - netos		(3.287)	(2.819)
Resultado antes de impuestos		640	(205)
Impuestos sobre las ganancias	12	-	-
Resultado del ejercicio		640	(205)
Ganancias por acción del beneficio atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		640	(205)
Ganancia por acción (euros)			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)	10.d	0,07	(0,02)

Las Notas 1 a 23 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

	1 de enero de 2024 a 31 de diciembre de 2024	1 de enero de 2023 a 31 de diciembre de 2023
Resultado consolidado del ejercicio	640	(205)
Otro resultado global		
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>	-	-
<i>Partidas que no se reclasifican a resultados</i>	(460)	-
Total resultado global del ejercicio	180	(205)

Las Notas 1 a 23 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en miles de Euros)

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Acciones propias (Nota 10)	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ganancias acumuladas (Nota 10)	Instrumentos financieros derivados (Nota 4 y 14)	Total Patrimonio Neto (Nota 10)
Saldo a 1 de enero de 2023	9.511	37.578	(339)	-	(4.039)	1.027	43.738
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	(205)	-	(205)
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	(1.041)	(559)	(567)	(2.167)
Distribución de resultados 2022	-	-	-	-	(559)	-	(559)
Distribución de dividendos	-	-	-	(1.041)	-	-	(1.041)
Operaciones de cobertura	-	-	-	-	-	(567)	(567)
Otros movimientos	-	-	-	-	210	-	210
Saldo a 31 de diciembre de 2023	9.511	37.578	(339)	(1.041)	(4.593)	460	41.576
Saldo a 1 de enero de 2024	9.511	37.578	(339)	(1.041)	(4.593)	460	41.576
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	640	(460)	180
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	841	(2.210)	-	(1.369)
Distribución de resultados 2023	-	-	-	-	(2.210)	-	(2.210)
Distribución de dividendos	-	-	-	841	-	-	841
Saldo a 31 de diciembre de 2024	9.511	37.578	(339)	(200)	(6.163)	-	40.389

Las Notas 1 a 23 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Nota	1 de enero de 2024 a 31 de diciembre de 2024	1 de enero de 2023 a 31 de diciembre de 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		640	(205)
Ajustes del resultado		3.251	3.680
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	958	946
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	6	682	1.587
Ingresos financieros	12	(557)	(179)
Gastos financieros	12	3.842	2.993
Amortización de las inversiones inmobiliarias		(1.673)	(1.667)
Cambios en el capital corriente		(133)	(767)
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	81	(11)
Otros activos y pasivos corrientes	7	-	(1.142)
Otros activos y pasivos no corrientes	7	-	328
Acreedores y otras cuentas a pagar	7	(214)	58
Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		(2.616)	(2.092)
Pagos de intereses	7 y 16	(2.616)	(2.092)
Flujos de efectivo de las actividades explotación		1.142	616
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones:		(274)	(107)
Empresas del grupo y asociadas	7 y 16	-	(107)
Inversiones inmobiliarias		(274)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(274)	(107)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	(316)
Devoluciones y amortización de deuda con entidades de crédito	7	-	(316)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros		(992)	(860)
Dividendos y prima de emisión	9	(992)	(1.600)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(992)	(1.916)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(124)	(1.407)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		593	2.000
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		469	593
Variación neta		(124)	(1.407)

Las Notas 1 a 23 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

Azaria Rental SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Ariot Investments S.L.), en adelante la "Sociedad dominante", "la Sociedad" o "Azaria", es una sociedad española con CIF número A-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 10), 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 10).

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, de acuerdo con las operaciones comunicadas, Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 69,17% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 20,50% 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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 4 de junio de 2024.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 24 de abril de 2025. Se espera que sean aprobadas sin ninguna modificación.

b) Régimen regulatorio

El régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012 y la ley 11/2021, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad cumple con las exigencias de la Ley de SOCIMI que permite la aplicación del Régimen fiscal al Grupo.

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 aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene control,

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

bien de forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo se detallan en la Nota 4.1.

La adquisición del control de Bifur Investments, S.L. 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

2024

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

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

(*) 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 2024 y 2023.

(**) Calle Serrano 67 (Madrid).

(***) Calle Marqués de Montemar 33 (Melilla)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre 2024 y 2023, que han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad matriz y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre 2024, 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) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Las presentes cuentas anuales consolidadas presentan la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024 así como de los resultados consolidados, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del ejercicio terminado en dicha fecha.

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

A efectos de comparación de la información, el Grupo presenta, conjuntamente con el balance consolidado, la cuenta de resultados consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 24 de abril de 2025.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

El Grupo presenta información comparativa en las notas explicativas de la memoria consolidada cuando es relevante para la mejor comprensión de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio en curso. Las cifras contenidas en estas cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.

2.2 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas se han preparado sobre la base de los registros contables de la Sociedad y sociedades dependientes conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) (las cuentas anuales consolidadas de 2024) con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2024, de los resultados de sus operaciones consolidadas, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado en dicha fecha.

a) Cambios de políticas contables y desgloses

Las modificaciones de aplicación en el ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2024 son:

Modificaciones y/o interpretaciones	
NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior"	La NIIF 16 incluye requisitos sobre cómo contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha en que se lleva a cabo la transacción. Sin embargo, no especificaba cómo registrar la transacción después de esa fecha. Esta modificación explica cómo una empresa debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. La fecha efectiva de esta modificación es el 01 de enero de 2024.
NIC 1 (Modificación) "Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes" y NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones"	Las modificaciones, adoptadas simultáneamente por la Unión Europea, aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. Adicionalmente, la modificación tiene como objetivo mejorar la información proporcionada cuando el derecho a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de condiciones ("covenants") dentro de los doce meses posteriores al ejercicio sobre el que se informa. Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 01 de enero de 2024, y se aplica retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores".
NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming")"	El IASB ha modificado la NIC 7 y la NIIF 7 para mejorar los desgloses sobre los acuerdos de financiación de proveedores ("confirming") y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa. La enmienda responde a las preocupaciones de los inversores de que los acuerdos de financiación de proveedores de algunas empresas no son lo suficientemente visibles.

Las normas enmendadas e interpretaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación

Las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 01 de enero de 2024 son:

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación		
NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad"	El IASB ha modificado la NIC 21 para añadir requisitos para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y el tipo de cambio al contado a utilizar cuando no lo es. Cuando una moneda no se puede cambiar por otra moneda, es necesario estimar el tipo de cambio al contado en una fecha de valoración con el objetivo de determinar la tasa a la que se llevaría a cabo una transacción de intercambio ordenada en esa fecha entre	01 de enero de 2025

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación		
	participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. Cuando una entidad aplica por primera vez los nuevos requerimientos, no está permitido re expresar la información comparativa. En cambio, se requiere la conversión de los importes afectados a tipos de cambio al contado estimados en la fecha de aplicación inicial de la modificación, con un ajuste contra reservas.	

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

Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea		
NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"	Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio". El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un "negocio". Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte activos a su asociada o negocio conjunto.	n/a (1)
NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros"	El IASB ha emitido una nueva norma sobre presentación y desglose en los estados financieros, que sustituye a la NIC 1 "Presentación de estados financieros". Muchos de los principios existentes en la NIC 1 se mantienen; no obstante, los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con: - La estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias, requiriendo la presentación de ciertos totales y subtotales específicos y exigiendo la clasificación de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias en una de cinco categorías: operación, inversión, financiación, impuestos sobre las ganancias y operaciones discontinuadas; -Desgloses requeridos en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros (es decir, medidas de desempeño definidas por la dirección); y -Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general. La NIIF 18 no cambia el reconocimiento o a la valoración de partidas en los estados financieros, pero podría cambiar lo que una entidad reporta como su "resultado de explotación".	01 de enero de 2027
NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses"	Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos. La NIIF 19 es una norma voluntaria que las dependientes elegibles pueden aplicar al preparar sus propios estados financieros consolidados, separados o individuales, siempre que lo permita la legislación reguladora correspondiente. Estas dependientes continuarán aplicando los requisitos de reconocimiento, valoración y presentación de otras normas NIIF, pero pueden reemplazar los requisitos de desglose de esas normas con requisitos de desglose reducidos.	01 de enero de 2027
Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros"	Estas modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 son para: a) Aclarar la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; b) Aclarar y añadir orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses;	01 de enero de 2026

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea		
	<p>c) Incorporar nuevos requerimientos de información a revelar para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y</p> <p>d) Actualizar la información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.</p> <p>Las modificaciones del punto (b) son más relevantes para las instituciones financieras, si bien las modificaciones en (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.</p>	
Mejoras Anuales de la Norma NIIF® de Contabilidad. Volumen 11	<p>El propósito de las modificaciones es evitar posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, abordando cambios en las siguientes normas:</p> <ul style="list-style-type: none">- NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF";- NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar";- NIIF 9 "Instrumentos financieros";- NIIF 10 "Estados financieros consolidados"; y- NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".	01 de enero de 2026
Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Contratos que hacen referencia a la electricidad que depende de la naturaleza":	<p>Los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza ayudan a las empresas a garantizar su suministro eléctrico a partir de fuentes como la energía eólica y solar. La cantidad de electricidad generada en virtud de estos contratos puede variar en función de factores incontrolables, como las condiciones meteorológicas.</p> <p>Las modificaciones ayudan a las empresas a reflejar mejor estos contratos en los estados financieros y consisten en:</p> <ul style="list-style-type: none">- Una aclaración de la aplicación de los requisitos de "uso propio";- La posibilidad de aplicar la contabilidad de coberturas si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura; y- La adición de nuevos requisitos de desglose para permitir la comprensión del efecto de estos contratos sobre la información financiera de la empresa.	01 de enero de 2026

⁽¹⁾ Originalmente, estas modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 eran prospectivas y efectivas para los ejercicios anuales que comenzasen a partir de 01 de enero de 2016. No obstante, a finales del año 2015, el IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia de las mismas (sin fijar una nueva fecha concreta), ya que está planeando una revisión más amplia que pueda resultar en la simplificación de la contabilidad de estas transacciones y de otros aspectos de la contabilización de asociadas y negocios conjuntos.

No se espera que estas normas e interpretaciones aprobadas y pendientes de aprobación tengan un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en años futuros.

2.3 Comparación de la información

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

La información a 31 de diciembre de 2024 se ha elaborado aplicando las mismas políticas contables que las empleadas a 31 de diciembre de 2023.

2.4 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan las cuentas anuales consolidadas, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.5 Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo que asciende a 47.793 miles de euros (46.356 miles de euros negativos en 2023) debido a la clasificación a corto plazo de la deuda existente con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.) con vencimiento el 16 de julio de 2025. Adicionalmente, con fecha 31 de diciembre de 2024, se incumple el ratio financiero "Positive NAV" por lo que la deuda, los gastos e intereses devengados son inmediatamente exigibles en dicho momento.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

El Grupo está en proceso de obtención de nueva financiación con otra entidad financiera que sustituirá a la estructura de financiación actual. Los administradores estiman que dicho proceso se formalizará en un corto plazo de tiempo, por lo que han preparado las cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

En consecuencia, los Administradores del Grupo han preparado las cuentas anuales consolidadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

3. USO DE ESTIMACIONES

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2024. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) en la novena edición del "Red Book" (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 las inversiones inmobiliarias

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 periodo 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, de 26 de octubre, modificada en la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre las ganancias del 0% (Nota 1). La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para el Grupo en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplen en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre las ganancias.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que los acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

4. POLÍTICAS CONTABLES

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

4.1. Políticas de consolidación

a) Dependientes

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

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

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

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

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:

	<u>Años</u>
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 Activos financieros

Clasificación

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

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

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

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

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 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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.

Deterioro

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



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

- Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

- Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

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.

4.5 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.

4.6 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.

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Pasivos que se mantienen para negociar.

b) Aquellos designados irrevocablemente desde el momento del reconocimiento inicial para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que:

- Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o

- Se gestiona un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilita información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

4.7 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

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

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y posteriores modificaciones, la Sociedad dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad dominante 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% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras 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 las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

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 periodo 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.

Para aquellas sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre las ganancias es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de resultados consolidada. 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 impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

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.

4.12. Reconocimiento de ingresos

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

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

Ingresos por concepto de alquiler

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

Ingresos por intereses

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.13 Distribución de dividendos

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

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

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

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

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

4.14 Transacciones con partes vinculadas

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

4.15 Información medioambiental

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

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

4.16 Información financiera por segmentos

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

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



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

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 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 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 corto plazo con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.) 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 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (importe nominal):

	2024	2023
Deuda financiera a tipo variable (*)	47.964	47.140
Total	47.964	47.140

(*) La sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. tiene un préstamo suscrito en septiembre de 2019 con OWH SE i.L. sujeto a un tipo de interés fijo del 5% con un margen del EURIBOR a 3 meses sin floor para el ejercicio 2024 hasta el 16 de julio de 2025.

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.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo que asciende a 47.793 miles de euros (46.356 miles de euros negativo en 2023) debido a la deuda existente de la sociedad holding con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L con vencimiento el 16 de julio de 2025. Adicionalmente, con fecha 31 de diciembre de 2024, se incumple el ratio financiero "Positive NAV" por lo que la deuda, los gastos e intereses devengados son inmediatamente exigibles en dicho momento.

El Grupo está en comunicaciones con la entidad prestataria para negociar diferentes métodos de pago del importe pendiente. Adicionalmente, está en comunicaciones para conseguir una refinanciación de dicha deuda con otra entidad financiera. Los administradores esperan concluir con éxito las negociaciones, con anterioridad al vencimiento del mismo.

En consecuencia, los Administradores del Grupo han preparado las cuentas anuales consolidadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

En base al presupuesto para el ejercicio 2025 aprobado por los Administradores, se ha elaborado la siguiente previsión de liquidez para los próximos 12 meses:

	<u>Miles de Euros</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del período	32
Cobro por arrendamiento	4.807
Pago por intereses del préstamo	(2.386)
Pago a proveedores y acreedores	(1.092)
Pago dividendos	(1.190)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del periodo	171

d) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo cual marcó el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. Durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, continúa el conflicto y las consecuencias reales y la duración del mismo son inciertas para la economía mundial.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y debido a la clasificación de la deuda al corto plazo, la Sociedad ha iniciado comunicaciones con la entidad prestataria para negociar diferentes métodos de pago del importe pendiente asociado a dicha deuda. Adicionalmente, está en comunicaciones con varias entidades financieras para conseguir una refinanciación del importe pendiente. Los administradores esperan concluir con éxito las negociaciones, con anterioridad al vencimiento del mismo.

Esta situación ha puesto de manifiesto la necesidad de analizar los siguientes 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, Bifur Investments, S.L.U. firmó un nuevo contrato de arrendamiento el 31 de diciembre de 2021, por una duración máxima de 21 años, siendo de obligado cumplimiento hasta el 1 de enero de 2028 pudiéndose prorrogar automáticamente en cinco periodos sucesivos de tres años cada uno. Estos inquilinos representan más del 75% de los ingresos de la cartera.

(ii) *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.

Los Administradores de la Sociedad han llevado a cabo análisis de sensibilidad sobre las valoraciones 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 ejercicio.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2024 y 2023 se presenta a continuación.

	Valor inicial 01/01/2024	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2024
Coste				
Terrenos	101.499	-	-	101.499
Construcciones	16.334	-	-	16.344
Instalaciones técnicas	1.435	274	-	1.709
	119.268	282	-	119.560
Amortización acumulada				
Construcciones	(6.628)	(946)	-	(7.574)
Instalaciones técnicas	(1.435)	(11)	-	(1.446)
	(8.063)	(957)	-	(9.020)
Deterioro	(1.587)	(682)	-	(2.268)
	(1.587)	(682)	-	(2.268)
Valor Neto Contable	109.618	(1.357)	-	108.264

	Valor inicial 01/01/2023	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2023
Coste				
Terrenos	101.499	-	-	101.499
Construcciones	16.334	-	-	16.334
Instalaciones técnicas	1.435	-	-	1.435
	119.268	-	-	119.268
Amortización acumulada				
Construcciones	(5.682)	(946)	-	(6.628)
Instalaciones técnicas	(1.435)	-	-	(1.435)
	(7.117)	(946)	-	(8.063)
Deterioro	-	(1.587)	-	(1.587)
	-	(1.587)	-	(1.587)
Valor Neto Contable	112.151	(2.533)	-	109.618

La Sociedad Dominante adquirió el control de la sociedad dependiente, Bifur Investments S.L. el 11 de enero de 2018, momento desde el cual se constituyó el Grupo.

Adicionalmente, con fecha 4 de septiembre de 2019 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de Tres Forcas Capital S.L. mediante una aportación no dineraria por parte de Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.

Adicionalmente, con fecha 13 de marzo de 2020 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de Borna Investments, S.L.U. mediante una aportación no dineraria por parte de Daily Real Estate, S.L.U.

Bifur Investments, S.L.U. firmó un nuevo contrato con Diario El País, S.L. el 31 de diciembre de 2021, por una duración máxima de 21 años, siendo de obligado cumplimiento hasta el 1 de enero de 2028 pudiéndose prorrogar

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

automáticamente en cinco periodos sucesivos de tres años cada uno y cuya renta se actualiza anualmente conforme al IPC. Por su parte, Tres Forcas Capital, 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. 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 ejercicio 2024 ni 2023.

a) Procedimiento de valoración

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

	Miles de euros			
	31.12.2024		31.12.2023	
	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Bifur Investments, S.L.U.	67.613	84.080	67.461	87.710
Tres Forcas Capital, S.L.U.	20.115	20.115	21.010	21.010
Borna Investments, S.L.U.	20.533	21.165	21.147	22.070

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2024 y 2023. Por lo tanto, el valor de mercado de 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 125.360 miles de euros y 130.790 miles de euros, respectivamente.

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

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.

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.

Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo ha registrado deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 682 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo registró deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.587 miles de euros en la sociedad Tres Forcas Capital, S.L.U.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) 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.

d) Obligaciones

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

7. ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, salvo efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

a) Activos financieros

Activos financieros	2024	2023
Activos financieros a coste amortizado	6.520	6.778
Cuentas comerciales a cobrar (*)	201	251
Cuentas a cobrar con partes vinculadas (Nota 18)	5.429	5.837
Otros activos financieros	890	690
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	634
Instrumentos financieros derivados	-	634
	6.520	7.412

(*) Se excluyen los saldos a cobrar con Administraciones Públicas por importe de 77 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (103 miles de euros a 31 de diciembre de 2023)

a) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Bajo el epígrafe "Cuentas comerciales a cobrar" se registran 181 miles de euros en concepto de anticipos a proveedores (227 miles de euros a 31 de diciembre 2023) principalmente.

b) 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 cierre de 2024 hay vigente un importe de 3.738 miles de euros al largo plazo, cuyo vencimiento es el 18 de enero de 2027.

Se registra también bajo este epígrafe en el corto plazo, un importe de 949 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (1.149 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) 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, ambos por la sociedad Bifur Investments, S.L.U. 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 233 miles de euros (198 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

c) Otros activos financieros a largo plazo

Bajo el epígrafe de "Otros activos financieros", se registran principalmente 387 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (387 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) 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 2028 con la finalización del concierto.

Por otro lado, se registran 53 miles de euros (53 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) 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. 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.

Por último, se registran 210 miles de euros (210 miles de euros en 2023) 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, habiendo sido actualizado dicho importe durante el ejercicio 2024. Dicha fianza fue depositada en el IVIMA.

b) Pasivos financieros

Pasivos financieros	Miles de euros	
	2024	2023
Pasivos financieros a coste amortizado	71.216	72.297
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar (*)	22.519	24.428
Cuentas a pagar con partes vinculadas (Nota 18)	36	36
Deuda financiera	47.964	47.140
Otros pasivos financieros	697	693
	71.216	72.297

(*) Se excluyen los saldos a pagar con administraciones públicas por importe de 238 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (212 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

a) Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

Bajo el epígrafe "Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar" se registra, en primer lugar, un anticipo no monetario recibido en contraprestación de la cesión del derecho de superficie a Murias Grupo Empresarial, S.L. para los próximos 52 años en favor de Tres Forcas Capital, S.L. (Nota 6). Dicha contraprestación no monetaria se correspondía a 31 de diciembre de 2017 con el valor de las construcciones recibidas (8.406 miles de euros). El anticipo se va cancelando a medida que el derecho de la contraparte se va devengando a razón de 164 miles de euros anuales, los cuales se clasifican en el corto plazo. Asimismo, la compañía recibirá una contraprestación monetaria por la cesión del derecho de superficie la cual se devengará anualmente a lo largo de los próximos 52 años. A 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene registrados 164 miles de euros al corto plazo y 7.162 miles de euros (7.325 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) al largo plazo.

Por otro lado, y bajo este mismo epígrafe, a raíz del contrato firmado el 31 de diciembre de 2021 con El País, el Grupo registra una indemnización pagada por El País 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 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene registrados 1.667 miles de euros al corto plazo y 13.333 miles de euros (15.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) al largo plazo.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

b) Cuentas a pagar con partes vinculadas (Nota 18)

Bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 tras la firma de un derecho de cobro, y tal y como se describe en el apartado de "Cuentas a cobrar con partes vinculadas", se registró un crédito con fecha 30 de noviembre de 2021 que el Grupo decidió compensar con la deuda que Azaria Rental SOCIMI, S.A. tenía con Daily Real Estate, S.L.U., quedando un remanente de 36 miles de euros, (36 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) que la Sociedad dominante ha registrado como derecho de crédito frente a su accionista mayoritario, y que se encuentran registrado en el epígrafe de "Cuentas a cobrar con partes vinculadas", en el largo plazo.

c) Deuda financiera

La deuda financiera a 31 de diciembre de 2024 se corresponde con la deuda que ostenta Azaria Rental SOCIMI, S.A. frente a OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.), cuyo vencimiento es el 16 de julio de 2025 y devenga unos intereses al 5% anual, tal y como se detalla en la Nota 7.3.

d) Otros pasivos financieros

Bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" se registran en el largo plazo a 31 de diciembre de 2024, 430 miles de euros (430 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) 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 concierto.

Por otro lado, se registran 52 miles de euros (52 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) 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 210 miles de euros (210 miles de euros en 2023) 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 variación con respecto al ejercicio 2022 corresponde con la actualización de la fianza conforme a la actualización de las rentas.

7.2. Análisis por vencimientos

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

Activos Financieros	Miles de euros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Cuentas comerciales a cobrar	201	-	-	-	-	-	201
Cuentas a cobrar con partes vinculadas (Nota 16)	1.691	50	3.888	-	-	-	5.629
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	650	650
Total activos financieros	1.892	50	3.888	4.265	-	650	6.480

Pasivos Financieros	Miles de euros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Deuda financiera	47.964	-	-	-	-	-	47.964
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	697	697
Cuentas comerciales a pagar	2.024	1.831	1.831	1.831	1.831	13.172	22.520
Cuentas a pagar con partes vinculadas	36	-	-	-	-	-	36
Total pasivos financieros	50.024	1.831	1.831	1.831	1.831	13.869	71.217

7.3 Deuda financiera

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

El detalle de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	48.113	47.456
Gastos de formalización de deuda	(149)	(316)
	47.964	47.140
	47.964	47.140

Con fecha 16 de julio de 2019 Azaria Rental SOCIMI, S.A. suscribió un contrato de préstamo con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.), 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 dispuso de 66.630 miles de euros. La fecha de vencimiento de dicho contrato estaba fijada el 16 de julio de 2024, y devengaba unos intereses al 3,5% más EURIBOR a 3 meses, sin que existiera 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.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, y como consecuencia de la incorporación de Borna Investments, S.L.U., el Grupo dispuso de 12.831 miles de euros del préstamo suscrito con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.), descrito anteriormente, para llevar a cabo la refinanciación de la deuda que ostentaba Borna Investments, S.L.U. frente a Banco Santander por importe de 10.512 miles de euros, lo cual fue una de las condiciones suspensivas que acordaron previo a la ampliación de capital de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

El 30 de abril de 2024 dichas condiciones fueron renegociadas entre la Sociedad y la entidad financiera prorrogando el vencimiento de la deuda en 12 meses adicionales, es decir, hasta el 16 de julio 2025 y acordando el pago de interés fijo del 5%. Adicionalmente, el Grupo tenía contratado un derivado de cobertura a raíz del préstamo otorgado por OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe)) que ha sido cancelado contra el principal por un importe de 384 miles de euros. Por otro lado, se acordó un interés variable correspondiente al EURIBOR a 3 meses que se devengará mensualmente cuando ocurra algunas de las circunstancias siguientes: a) que al vencimiento de la deuda el importe pendiente de pago no sea pagado y b) que ocurra un evento de default durante la vigencia del contrato. Consideramos que dicho interés variable ha sido devengado debido a que durante el ejercicio 2024 el ratio financiero NAV ha sido incumplido, lo que genera un evento de default siendo todo el importe pendiente inmediatamente exigible al cierre del ejercicio.

El Grupo ha dispuesto de un total de 66.630 miles de euros desde la firma del contrato, de los cuales amortizaron con fecha 8 de febrero de 2022, anticipadamente 15.000 miles de euros, ascendiendo el total amortizado durante el ejercicio 2022 de 15.582 miles de euros. Tras esta amortización anticipada durante el ejercicio 2024 no se ha procedido a repago de principal. La totalidad de la deuda viva asciende a un total de 48.113 miles de euros (47.456 miles de euros en 2023). Los gastos de formalización asociados y los cuales fueron capitalizados como menor deuda ascienden a 2.215 miles de euros, de los cuales se han amortizado 388 miles de euros durante el ejercicio 2024 (553 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023), llevando el impacto contra el epígrafe de "Gastos financieros" (véase Nota 14). Adicionalmente, se ha incluido un total de 260 miles de euros de coste de formalización de la nueva renegociación.

De este modo, a 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene registrado una deuda total de 48.113 miles de euros (47.458 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), con unos gastos de formalización pendientes de ser devengados a lo largo de la vida del contrato que ascienden a 149 miles de euros (316 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

La adenda mencionada anteriormente establece que el importe pendiente será amortizado en su totalidad con fecha 16 de julio de 2025. Por otro lado, los intereses financieros se devengan y pagan de manera mensual. Al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de pago 203 miles de euros correspondientes a los intereses financieros, y 1.041 miles de euros correspondientes al interés variable devengado a causa del incumplimiento del ratio financiero "Positive NAV".

Ratios financieros

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

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.

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

A 31 de diciembre de 2024 el ratio "Positive NAV" se encuentra incumplido debido a la posición que mantiene la sociedad de fondo de maniobra negativo, debido a la reclasificación de la deuda al corto plazo por su vencimiento en julio de 2025. Dicha circunstancia provoca que la deuda sea inmediatamente exigible por parte de la entidad financiera. Como se ha comentado anteriormente, el Grupo está en comunicaciones con la entidad prestataria para negociar diferentes métodos de pago del importe pendiente. Adicionalmente, está en comunicaciones para conseguir una refinanciación de dicha deuda con otra entidad financiera. Los administradores esperan concluir con éxito las negociaciones, con anterioridad al vencimiento del mismo.

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, así como las acciones de dichas sociedades.

7.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio. (Conforme a la nueva redacción dada por la disposición final segunda de la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital) y de acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

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

	2024	2023
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	15	10
Ratio de operaciones pagadas	14	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	58	17
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	3.108	2.347
Total pagos pendientes	36	121

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	300	295
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97,36%	95,68%

Volumen (miles de euros)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.005	2.228
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	98,39%	96,68%

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

Se entenderá por “Período medio de pago a proveedores” al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho “Período medio de pago a proveedores” se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	2024	2023
	Miles de euros	Miles de euros
Activos corrientes		
Efectivo en bancos y en caja	469	593
	<u>469</u>	<u>593</u>

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

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

9. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

a) Capital y prima de emisión

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 que asciende a 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.

Durante el ejercicio 2020 se incorporó PSP Investments Holding Europe LTD al accionariado de la Sociedad, quien ostentaba una participación directa del 6,93% al 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2024, 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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

A 31 de diciembre de 2024, 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.

De esta manera, a 31 de diciembre de 2024 y 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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los accionistas con una participación en el capital social igual o superior al 5% o que son consejeros de la Sociedad dominante son los siguientes:

Accionistas	31/12/2024		31/12/2023	
	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%
Total	9.511	100%	9.511	100%

b) Distribución de dividendos

Durante el ejercicio 2024 se ha procedido a la distribución de los siguientes dividendos, con fecha 30 de enero de 2024, el Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acordó por unanimidad la distribución de un dividendo por importe de 500.000 euros que se distribuyen en concepto de dividendo del ejercicio 2023 y el cual fue liquidado el 7 de febrero de 2024. Con fecha 4 de junio de 2024, la Junta General Ordinaria de Accionistas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acordó la distribución de un dividendo a cargo del resultado del ejercicio 2023 por importe de 668.781 euros, de los cuales 291.786 euros fueron liquidados con fecha 14 de junio de 2024 y 376.995 fueron destinados a compensar el crédito que tiene la sociedad dominante con su accionista Daily Real Estate, S.L.U.

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

c) Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024 de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la distribución de 2022 aprobada es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	Miles de euros	
	2024	2023
Resultado Sociedad Dominante (ganancias)	640	2.456
<u>Distribución</u>		
A reserva legal	64	246
A dividendos	576	2.210
TOTAL	640	2.456

d) Ganancia por acción

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

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



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

	Miles de euros	
	2024	2023
Resultado consolidado del ejercicio	640	(205)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	9.510.604	9.510.604
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	56.156	56.156
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,07	(0,02)

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de las mismas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 ni para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

e) Acciones propias

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

	2024		2023	
	Número acciones propias	Miles euros	Número acciones propias	Miles euros
Al inicio del ejercicio	56.417	339	56.147	339
Aumento/compras	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Al cierre del ejercicio	56.417	339	56.417	339

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

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor del patrimonio neto del Grupo al 31 de diciembre de 2024 por importe de 339 miles de euros (339 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

f) Reservas

• Reserva legal

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

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

A 31 de diciembre de 2024 la reserva legal está dotada por importe de 1.145 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2023 la reserva era de 900 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2024 la reserva legal no se encuentra dotada en su totalidad.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

- Reservas de consolidación

Como consecuencia de la integración de las sociedades dependientes, el Grupo registra a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las siguientes reservas de consolidación:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Bifur Investments, S.L.U.	642	642
Tres Forcas Capital, S.L.U.	104	104
Borna Investments, S.L.U.	93	93
Total	839	839

- Resultado de las sociedades dependientes

Las sociedades dependientes, desde su incorporación al Grupo (véase Nota 1) presentan los siguientes resultados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Bifur Investments, S.L.U.	3.107	3.128
Tres Forcas Capital, S.L.U.	569	482
Borna Investments, S.L.U.	(479)	(574)

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones Públicas

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

	2024	2023
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	71	102
Borna Investments, S.L.U.	58	103
Total	129	205
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	(24)	(182)
Bifur Investments, S.L.U.	(131)	(111)
Borna Investments, S.L.U.	(1.860)	(1.791)
Tres Forcas Capital, S.L.U.	(1.792)	(1.857)
Total	(3.807)	(3.941)

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

El detalle por conceptos de los importes registrados como saldos con Administraciones Públicas es el siguiente:

	2024	2023
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
H.P. deudora por conceptos fiscales	74	145
H.P. retenciones	3	3
Activos por impuesto diferido	52	57
Total	129	205
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
H.P. acreedora por conceptos fiscales	(230)	(188)
H.P. acreedora por retenciones	(8)	(24)
Pasivos por impuesto diferido	(3.570)	(3.729)
Total	(3.808)	(3.941)

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				
2024				
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	640			
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	682	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	1.322			

Miles de euros				
2023				
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(205)			
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(205)			

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

Las bases imponible pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2024, y las cuales no han sido activadas, son las siguientes:

Ejercicio de generación (*)	Miles de euros
	Bases imponible 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
Total	5.850

(*) 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 31 de diciembre de 2024, las sociedades que componen el Grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2021, 2022, 2023 y 2024, 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.

Activos por impuesto diferido

Las diferencias temporales en 2024 y 2023 se deben, principalmente, a créditos por pérdidas a compensar de ejercicios anteriores generados por Borna Investments, S.L.U.

Impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos

- a recuperar en más de 12 meses

	Miles de euros	
	2024	2023
	52	57
	52	57

Pasivos por impuesto diferido

Las diferencias temporales negativas en 2024 y 2023 se deben, principalmente, a pasivos generados en el momento de la adquisición de las participaciones de Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U. Por

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

medio de la valoración Triple NAV, afloraron unas plusvalías de las inversiones en las fechas de adquisición de cada una de las sociedades que generaron unas diferencias temporales negativas por importe de 1.778 miles de euros en el caso de Tres Forcas Capital, S.L.U. y 1.792 miles de euros en el caso de Borna Investments, S.L.U.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1. Importe neto de la cifra de negocios

En miles de euros	2024	2023
Ingresos por renta de alquiler	5.688	5.185
Ingresos por refacturaciones	538	872
Total	6.226	6.057

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 del inmueble arrendados por las sociedades dependientes en concepto de tasas de IBI y basura.

Durante el ejercicio 2024 y 2023 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

11.2 Otros gastos de explotación

	2024	2023
Servicios de profesionales independientes	909	990
Primas de seguros	141	133
Servicios bancarios y similares	30	36
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	14	13
Otros servicios	480	637
Tributos	570	568
Total	2.144	2.377

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.

11.3 Gastos de personal

La composición del epígrafe de gastos de personal de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Sueldos, salarios y asimilados	139	142
Cargas sociales	48	57
Otros gastos	1	1
Total	188	200

El número medio de empleados a cierre a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	2024		
	Hombres	Mujeres	Total

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	1	-	1
	2	1	3

El número medio de empleados a cierre a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	1	-	1
	2	1	3

El número de empleados a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	1	-	1
	2	1	3

El número de empleados a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	1	-	1
	2	1	3

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 no existen personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad igual o superior al 33%.

12. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024 Miles de euros	2023 Miles de euros
Ingresos financieros		
Por créditos a entidades vinculadas (Nota 18)	172	179
Por cuentas corrientes con terceros	385	-
Total	557	179
Gastos financieros		
Por deudas con terceros	(3.842)	(2.956)
Diferencias de cambio	(2)	(5)
Por ajuste de valor en instrumentos financieros	-	(37)
Total	(3.844)	(2.998)
Total resultado financiero	(3.287)	(2.819)

Los ingresos financieros relacionados con créditos con entidades vinculadas provienen de los créditos que ostenta Azaria Rental SOCIMI, S.A. y Bifur Investments, S.L.U. con las sociedades descritas en la Nota 7.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

Por otro lado, derivado del contrato de financiación descrito en la Nota 7, a 31 de diciembre de 2024 se han devengado 2.190 miles de euros de intereses (2.373. miles de euros en 2023), así como 408 miles de euros del efecto del coste amortizado (553 miles de euros en 2023).

13. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 diferentes a lo contabilizado y surgidos en el curso normal del negocio.

b) Aavales

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 ninguna de las sociedades del Grupo tiene aavales o garantías, salvo las desglosadas en la Nota 7.

14. COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, las sociedades del Grupo no tienen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias u otros conceptos significativos.

b) Compromisos por arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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:

	2024	2023
Menos de 1 año	4.965	4.825
Entre 1 y 5 años	18.961	19.318
Más de 5 años	48.436	47.476

15. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

El Grupo ha contabilizado gastos anticipados por importe de 31 miles de euros (32 euros a 31 de diciembre de 2023) que corresponden a seguros de responsabilidad civil.

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2024 y 2023, adicionales a los dividendos detallados en la Nota 10:

	Miles de euros	
2024	Ingresos por intereses de créditos	Gastos de gestión
Drago Capital, S.L.	23	(556)

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

Dotricia, B.V.	12	-
Daily Real Estate, S.L.	137	-
Total	172	(556)

2023	Miles de euros	
	Ingresos por intereses de créditos	Gastos de gestión
Drago Capital, S.L.	23	(511)
Dotricia, B.V.	11	-
Daily Real Estate, S.L.	145	-
Total	179	(511)

Miles de euros

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

2024	Miles de euros		
	Créditos y otras cuentas a cobrar	Cuentas corrientes	Préstamos y otras cuentas a pagar
Largo plazo			
Daily Real Estate, S.L.	3.738	-	-
Drago Capital, S.L.	200	-	-
Corto plazo			
Daily Real Estate, S.L.	-	44	36
Drago Capital, S.L.	1.047	88	-
Dotricia, B.V.	490	-	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	-	22	-
Total	5.475	154	36

2023	Miles de euros		
	Créditos y otras cuentas a cobrar	Cuentas corrientes	Préstamos y otras cuentas a pagar
Largo plazo			
Daily Real Estate, S.L.	4.115	-	-
Drago Capital, S.L.	200	-	-
Corto plazo			
Daily Real Estate, S.L.	204	-	-
Drago Capital, S.L.	815	-	-
Dotricia, B.V.	478	-	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	3	22	-
Total	5.815	22	-

Bajo el epígrafe de "Ingresos por intereses de créditos" se registran 35 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (34 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) correspondientes a los intereses devengados por los créditos que ostenta Bifur Investments, S.L.U. con Drago Capital, S.L. y Dotricia, B.V., y 137 miles de euros (145 miles de euros) correspondientes a los intereses devengados por el derecho de crédito que ostenta Azaria Rental SOCIMI, S.A. con Daily Real Estate, S.A. tal y como se ha descrito en la Nota 7. En relación con los saldos pendientes a 31 de diciembre de 2024, se corresponden con los intereses devengados, que se encuentran pendientes de cobro en su totalidad, así como de los principales de ambos créditos, que han sido clasificados de cara a este ejercicio en el corto plazo, tras firmar adendas con las sociedades descritas.

Por último, bajo el epígrafe de "Gastos de gestión" se registran 556 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (511 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) en concepto de honorarios por la gestión por parte de Drago Capital, S.L. en favor del Grupo.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

17. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el ejercicio 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han devengado una retribución de 27 miles de euros (22 miles de euros en el ejercicio 2023), como consecuencia de la representación de sus cargos de Consejeros.

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante ha pagado una prima por importe de 37 miles de euros en relación al seguro de responsabilidad civil que tiene suscrito con AIG y Zurich. No han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 las cuentas anuales consolidadas.

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

18. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

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

19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

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.

El dividendo distribuido está sujeto al tipo del 19%. (Ver Nota 10).

Importes en euros	Fecha de pago	Procedentes de rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del 2024	Septiembre 2024	200
Dividendo con cargo a resultados del 2023	Mayo 2024	669
Dividendo con cargo a resultados del 2023	Enero 2024	500
Dividendo con cargo a resultados del 2023	Septiembre 2023	700
Dividendo con cargo a resultados del 2022	Enero 2023	559
Dividendo con cargo a resultados del 2021	Junio 2022	859
Dividendo con cargo a resultados del 2021	Diciembre 2021	800
Dividendo con cargo a resultados del 2020	Junio 2021	1.300
Dividendo con cargo a resultados del 2020	Octubre 2020	300
Dividendo con cargo a resultados del 2020	Julio 2020	309
Dividendo con cargo a resultados del 2020	Febrero 2020	691
Dividendo con cargo a resultados del 2019	Febrero 2020	309
Dividendo con cargo a resultados del 2019	Febrero 2019	650
Dividendo con cargo a resultados del 2019	Octubre 2018	1.385

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.
No es de aplicación.

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

Con fecha 5 de septiembre de 2024, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 200 miles de euros.

Con fecha 3 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2023 por importe de 669 miles de euros.

Con fecha 30 de enero de 2024, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 500 miles de euros.

Con fecha 8 de septiembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución a cuenta del resultado del ejercicio 2023 de un dividendo por importe de 700 miles de euros.

Con fecha 12 de enero de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución a cuenta del resultado del ejercicio 2022 de un dividendo por importe de 559 miles de euros.

Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 859 miles de euros.

Con fecha 14 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 800 miles de euros.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles de Euros)

Con fecha 28 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.300 miles de euros.

Con fecha 16 de octubre de 2020, el Consejo de Administración acuerda la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020 por importe de 300 miles de euros.

Con fecha 25 de julio de 2020, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020 por importe de 309 miles de euros.

Con fecha 24 de enero de 2020, el reparto de un dividendo por importe de 1.000 miles de euros, con cargo al ejercicio 2019 y 2020, por importe de 309 y 691 miles de euros respectivamente

Con fecha 7 de febrero de 2019, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 650 miles de euros.

Con fecha 16 de octubre de 2018, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.385 miles de euros.

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	Tipo de activo	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	Calle Marqués de Montemar 33 (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.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cumple con las exigencias de la Ley de SOCIMI que permite la aplicación del Régimen fiscal de las mismas.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de Euros)

20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por la empresa auditora, PricewaterhouseCoopers Auditores son los siguientes:

	2024	2023
	PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	
Servicios de auditoría	82.817	80.956
Otros servicios distintos de auditoría (*)	17.933	17.530
Total servicios prestados	100.750	98.486

(*) *Revisión limitada*

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales consolidadas e individuales de las sociedades que conforman el Grupo ascendieron a 83 miles de euros (81 miles de euros en 2023).

Los honorarios devengados por los servicios de revisión de los estados financieros intermedios resumidos consolidados de 2024 ascendieron a 18 miles de euros (18 miles de euros en 2023).

No se han devengado honorarios adicionales por otras sociedades de la red PwC en concepto de otros servicios durante 2024 ni 2023.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 5 de febrero de 2025, la Sociedad dominante ha distribuido un dividendo con cargo al ejercicio 2024 por importe de 247 miles de euros el cual ha sido liquidado el 7 de febrero de 2025.

A fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no se han producido otros hechos que afecten a la situación financiera y patrimonial del Grupo.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024

Situación económico-financiera del Grupo

En relación a los estados financieros del ejercicio 2024, el Grupo ha tenido una buena actuación operativa presentando un importe neto de la cifra de negocios de 6.256 miles de euros y un fondo de maniobra negativo de 47.793 miles de euros debido a la reclasificación a corto plazo de la deuda bancaria de la sociedad holding.

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. La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2024 realizada por BNP Paribas Real Estate asciende a 125.360 miles de euros.

El resultado del Grupo a 31 de diciembre de 2024 ha sido de 1.683 miles de euros. Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha tenido 3 empleados.

A 31 de diciembre de 2024, 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

Para el ejercicio 2024, el Consejo de Administración y la Dirección del Grupo seguirá centralizando sus esfuerzos en la reducción y control de los gastos. El Grupo está en comunicaciones con la entidad prestataria para negociar diferentes métodos de pago del importe pendiente. Adicionalmente, está en comunicaciones para conseguir una refinanciación de dicha deuda con otra entidad financiera. Los administradores esperan concluir con éxito las negociaciones, con anterioridad al vencimiento del mismo.

Hechos Posteriores

Con fecha 5 de febrero de 2025, la Sociedad dominante ha distribuido un dividendo con cargo al ejercicio 2024 por importe de 200 miles de euros el cual ha sido liquidado el 7 de febrero de 2025.

A fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no se han producido otros hechos que afecten a la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024

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 corto plazo con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.) 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 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (importe nominal):

	2024	2023
Deuda financiera a tipo variable (*)	47.964	47.140
Total	47.964	47.140

(*) La sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. tiene un préstamo suscrito en septiembre de 2019 con OWH SE i.L. sujeto a un tipo de interés fijo del 3,5% con un margen del EURIBOR a 3 meses sin floor para el ejercicio 2023 hasta el 16 de julio de 2024.

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.

Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo que asciende a 47.793 miles de euros (46.356 miles de euros negativo en 2023) debido a la deuda existente de la sociedad holding con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L. con vencimiento el 16 de julio de 2025. Adicionalmente, con fecha 31 de diciembre de 2024, se incumple el ratio financiero "Positive NAV" por lo que la deuda, los gastos e intereses devengados son inmediatamente exigibles en dicho momento.

El Grupo está en comunicaciones con la entidad prestataria para negociar diferentes métodos de pago del importe pendiente. Adicionalmente, está en comunicaciones para conseguir una refinanciación de dicha deuda con otra entidad financiera. Los administradores esperan concluir con éxito las negociaciones, con anterioridad al vencimiento del mismo.

En consecuencia, los Administradores del Grupo han preparado las cuentas anuales consolidadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

En base al presupuesto para el ejercicio 2025 aprobado por los Administradores, se ha elaborado la siguiente previsión de liquidez para los próximos 12 meses:

	Miles de Euros
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del período	32
Cobro por arrendamiento	4.807
Pago por intereses del préstamo	(2.386)
Pago a proveedores y acreedores	(1.092)
Pago dividendos	(1.190)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del período	171

e) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo cual marcó el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. Durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, continúa el conflicto y las consecuencias reales y la duración del mismo son inciertas para la

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024

cuentas anuales, continúa el conflicto y las consecuencias reales y la duración del mismo son inciertas para la economía mundial.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y debido a la clasificación de la deuda al corto plazo, la Sociedad ha iniciado comunicaciones con la entidad prestataria para negociar diferentes métodos de pago del importe pendiente asociado a dicha deuda. Adicionalmente, está en comunicaciones con varias entidades financieras para conseguir una refinanciación del importe pendiente. Los administradores esperan concluir con éxito las negociaciones, con anterioridad al vencimiento del mismo.

Esta situación ha puesto de manifiesto la necesidad de analizar los siguientes 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, Bifur Investments, S.L.U. firmó un nuevo contrato de arrendamiento el 31 de diciembre de 2021, por una duración máxima de 21 años, siendo de obligado cumplimiento hasta el 1 de enero de 2028 pudiéndose prorrogar automáticamente en cinco periodos sucesivos de tres años cada uno. Estos inquilinos representan más del 75% de los ingresos de la cartera.

(ii) *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.

Los Administradores de la Sociedad han llevado a cabo análisis de sensibilidad sobre las valoraciones 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 ejercicio.

Actividades tecnológicas

El Grupo no ha desarrollado durante el ejercicio 2024 ni 2023 actividades de investigación y desarrollo.

Política de dividendos

Ver información sobre dividendos contenida en la nota 4.13. y Nota 10 de las Cuentas Anuales Consolidadas.

Evolución bursátil

Los parámetros bursátiles durante el ejercicio 2024 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2024 (€/acción): 8,50
- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2023 (€/acción): 8,60
- ✓ Cotización máxima del periodo: 8,65
- ✓ Cotización mínima del periodo: 8,60
- ✓ 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 31 de diciembre de 2024. Con los procedimientos actualmente implantados, el Grupo considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2024 ni 2023.

Acciones propias

A cierre del ejercicio 2024, la sociedad ostenta 57.386 acciones en autocartera (57.386 acciones a cierre del ejercicio 2023), 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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024

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

	2024	2023
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	15	10
Ratio de operaciones pagadas	14	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	58	17
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	3.108	2.347
Total pagos pendientes	36	121

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	300	295
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97,36%	95,68%
Volumen (miles de euros)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.005	2.228
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	98,39%	96,68%

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

La Dirección del Grupo está trabajando en disminuir este ratio.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

El Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. en fecha 24 de abril de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito (52 páginas de papel normal).

FIRMANTES

FIRMA



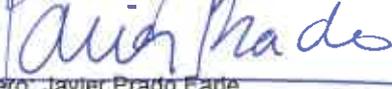
Consejero: Claudio Giesen



Consejero: Germán López-Madrid Gómez-Rodulfo



Consejero: Alfonso Mato García-Ansorena



Consejero: Javier Prado Earte

Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Azaria Rental SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la nota 2.e de las cuentas anuales que indica que la Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2024 un fondo de maniobra negativo que asciende a 47.325.346 euros debido a la clasificación a corto plazo de la deuda existente con OWH SE i.L. La Sociedad está en proceso de obtención de una nueva financiación con otra entidad financiera que sustituirá a la estructura de financiación actual. Los administradores de la Sociedad estiman que dicho proceso se formalizará en un corto plazo de tiempo. Dado que, a la fecha de emisión de este informe, la obtención de la nueva financiación no está formalizada, indica la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

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

Evaluación de la recuperabilidad de los instrumentos de patrimonio	
---------------------------------------------------------------------------	--

A 31 de diciembre de 2024 los instrumentos de patrimonio registrados en el activo no corriente ascienden a 48.229.580 euros, constituyendo, aproximadamente, un 60% del activo de la Sociedad a dicha fecha.

Según se indica en la nota 4.1 de la memoria, los instrumentos de patrimonio se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, netas del efecto impositivo.

En el ejercicio 2024 la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de valor en los instrumentos de patrimonio.

La relevancia de los importes involucrados y el grado de estimación y juicio existente en el cálculo del importe recuperable hacen que esta área sea considerada como el aspecto más relevante de la auditoría.

En relación con la evaluación de la recuperabilidad de los instrumentos de patrimonio, hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Hemos realizado un entendimiento de las políticas contables en relación con la valoración de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad para evaluar su recuperabilidad.
- Hemos comparado el coste de la inversión de cada instrumento de patrimonio con el patrimonio neto de su participada y, en caso de que este último fuera inferior, hemos analizado el cálculo del valor recuperable realizado por la Sociedad.
- Para ello, hemos obtenido los estados financieros de las entidades participadas y los importes de las plusvalías tácitas identificadas, netas del efecto impositivo. Las plusvalías tácitas corresponden a la diferencia entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en libros de los inmuebles en propiedad de las entidades participadas.
- Para el análisis del valor razonable menos los costes de venta, hemos evaluado la metodología, hipótesis y estimaciones relevantes utilizadas en la valoración de dichos inmuebles realizada por un tercero independiente.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia y la conformidad con el marco normativo de la información revelada en las cuentas anuales respecto a este aspecto.

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

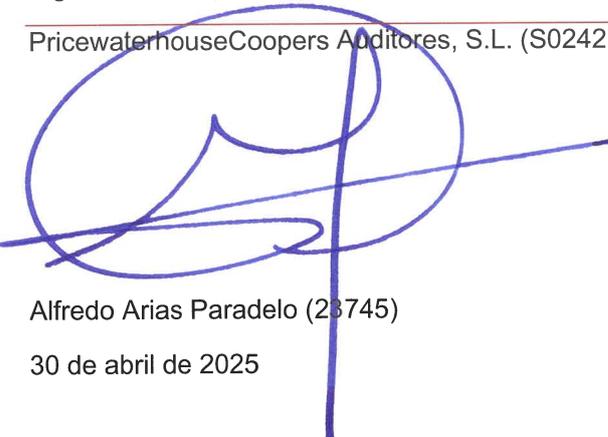
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Alfredo Arias Paradelo (23745)
30 de abril de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/13791
96,00 EUR

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024
e Informe de Gestión del ejercicio 2024

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	2024	2023
ACTIVO NO CORRIENTE		79.631.382	78.927.366
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		79.628.179	78.922.488
Instrumentos de patrimonio	6,15	48.229.580	48.229.580
Créditos a empresas	6,15	31.398.599	30.692.908
Inmovilizado material		3.203	-
Activos por impuesto diferido		-	4.878
ACTIVO CORRIENTE		734.878	1.317.911
Existencias	6	141.002	174.815
Anticipo a proveedores		141.002	174.815
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		133.587	159.705
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6,15	-	59.632
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6,15	62.789	3.234
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	70.798	96.839
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		355.838	218.661
Créditos a empresas	6,15	355.838	218.661
Inversiones financieras a corto plazo		42.887	676.503
Derivados	6,7	-	633.615
Otros activos financieros	6	42.887	42.888
Periodificaciones a corto plazo		26.575	27.761
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	34.989	60.466
TOTAL ACTIVO		80.366.260	80.245.277

Las Notas 1 a 19 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2024	2023
PATRIMONIO NETO		32.302.943	32.795.270
Fondos Propios	9	32.302.943	32.334.946
Capital		9.510.604	9.510.604
Prima de emisión		28.512.145	28.512.145
Reservas			
Legal y estatutarias		1.145.056	899.469
Otras reservas		(7.662.825)	(7.662.825)
Acciones propias		(338.914)	(338.914)
Resultado del ejercicio		1.336.877	2.455.865
Dividendo a cuenta		(200.000)	(1.041.399)
Ajustes por cambios de valor	6,7	-	460.324
Operaciones de cobertura		-	460.324
PASIVO NO CORRIENTE		3.093	158.326
Deudas a largo plazo	10	3.093	-
Acreeedores por arrendamiento financiero		-	-
Pasivos por impuesto diferido	11	-	158.326
PASIVO CORRIENTE		48.060.224	47.291.681
Deudas a corto plazo	10	47.964.267	47.140.267
Otros pasivos financieros		638	541
Deudas con entidades de crédito		47.963.629	47.139.726
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10,15	35.551	35.551
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		60.406	115.863
Proveedores	10	36.908	92.267
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	23.498	23.596
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		80.366.260	80.245.277

Las Notas 1 a 19 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

	Nota	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023
Importe neto de la cifra de negocios		6.020.862	4.852.093
Ingresos por dividendos	12.1	3.209.763	4.109.467
Ingresos por prestación de servicios	12.1	820.433	742.626
Ingresos por intereses	12.1	1.990.666	-
Otros gastos de explotación	12.2	(1.059.912)	(1.142.223)
Servicios exteriores		(1.056.863)	(1.141.740)
Tributos		(3.049)	(483)
Gastos de personal	12.3	(163.916)	(173.734)
Sueldos y salarios		(120.783)	(123.125)
Seguridad social a cargo de la empresa		(43.133)	(50.609)
Otros resultados		(411)	(29)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.796.623	3.536.107
Ingresos financieros	13	384.093	1.917.614
Gastos financieros	13	(3.841.709)	(2.992.469)
Diferencias de cambio		(2.130)	(5.387)
RESULTADO FINANCIERO		(3.459.746)	(2.997.856)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.336.877	2.455.865
Impuestos sobre beneficios	11	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	1.336.877	2.455.865

Las Notas 1 a 19 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en Euros)

	2024	2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.336.877	2.455.865
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	1.336.877	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Por coberturas de flujos de efectivo	(460.324)	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	876.553	2.455.865

Las Notas 1 a 19 de la memoria son parte integrante de estas cuentas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Reserva legal (Nota 9)	Reservas voluntarias/ libres (Nota 9)	Acciones propias (Nota 9)	Dividendo a cuenta (Nota 9)	Resultado del ejercicio (Nota 9)	Ajustes por cambios de valor (Nota 7)	Total Patrimonio neto
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2023	9.510.604	28.512.145	837.414	(7.678.588)	(338.914)	98	620.559	1.026.663	32.489.981
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	2.455.865	-	2.455.865
Operaciones con accionistas o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(1.041.497)	-	-	(1.041.497)
Distribución del resultado 2022	-	-	62.055	-	-	-	(620.559)	-	(558.504)
Otros	-	-	-	15.764	-	-	-	(566.339)	(550.575)
SALDO AJUSTADO, FINAL AÑO 2023	9.510.604	28.512.145	899.469	(7.662.824)	(338.914)	(1.041.399)	2.455.865	460.324	32.795.270
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2024	9.510.604	28.512.145	899.469	(7.662.824)	(338.914)	(1.041.399)	2.455.865	460.324	32.795.270
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	1.336.877	(460.324)	876.553
Operaciones con accionistas o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	841.399	-	-	841.399
Distribución del resultado 2023	-	-	245.587	-	-	-	(2.455.865)	-	(2.210.278)
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL AÑO 2024	9.510.604	28.512.145	1.145.056	(7.662.824)	(338.914)	(200.000)	1.336.877	-	32.302.943

Las Notas 1 a 19 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en Euros)

	Nota	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.178.957)	1.196.391
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	1.336.877	2.455.588
Ajustes del resultado		(759.138)	1.126.796
Ingresos financieros	6,13	(2.374.759)	(1.917.364)
Gastos financieros	10,13	3.843.839	2.992.496
Otros ajustes al resultado		(2.228.218)	51.664
Cambios en el capital corriente		(140.799)	(13.127)
Deudores y otras cuentas a cobrar	6	(114.193)	(32.255)
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	(26.606)	28.871
Otros pasivos corrientes	10	-	(9.743)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.615.897)	(2.372.866)
Pagos de intereses	10	(2.615.897)	(2.372.866)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		3.145.267	(1.383.093)
Pagos por inversiones	6	-	(1.383.093)
Créditos empresas grupo		-	(1.383.093)
Cobros por desinversiones	6	3.145.267	-
Empresas del grupo y asociadas		3.145.267	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(991.786)	(1.600.001)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros	9	(991.786)	(1.600.001)
Dividendos		(991.786)	(1.600.001)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(25.477)	(1.786.703)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		60.466	1.847.169
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		34.989	60.466
Variación neta		(25.477)	(1.786.703)

Las Notas 1 a 19 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Azaria Rental SOCIMI, S.A., 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. compró la totalidad de las participaciones de Azaria para posteriormente y con fecha 23 de enero de 2017 aumentar su capital social mediante una aportación no dineraria formada por 5.000.000 participaciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión por importe de 15.783.500 euros (nota 9), de la sociedad Bifur Investments, S.L. convirtiendo así a Azaria en socio de Bifur Investments, S.L. con un 50% de sus participaciones. Dicha aportación no dineraria no fue considerada por la dirección como constituyente de un negocio, por lo que dichas acciones contabilizaron en el momento de la transacción y aportación a valor razonable, así la diferencia entre el importe escriturado de la ampliación de capital y el valor razonable de la inversión se registró contra prima (Nota 9).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aprueba 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 2.066.950 euros. Dicha disminución se realiza 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 6.259.050 euros.

Asimismo, una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la ejecución de la reducción de capital, el Consejo de Administración con fecha 4 de septiembre de 2019, previamente aprobado por la Junta General de Accionistas, adopta 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. ostenta de Tres Forcas Capital, S.L.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

Por tanto, el capital social de la Sociedad quedó ampliado en la cantidad de 1.949.790 euros. A partir de este momento, Petalaca Servicios y Gestión S.L. pasó a ostentar el 23,75% de la Sociedad, y Tres Forcas Capital, S.L. pasó a pertenecer al grupo consolidado de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 27 de septiembre de 2019 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 5.466.591 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 4.024.181 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 de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2020 se incorporó PSP Investments Holding Europe LTD al accionariado de la Sociedad, quien ostentaba una participación directa del 6,93% al 31 de diciembre de 2021.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 de acuerdo con las operaciones comunicadas, Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 69,17% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 20,50% en el capital social de la Sociedad, siendo el resto perteneciente a accionistas minoritarios y autocartera de la Sociedad.

La totalidad de las acciones de la Sociedad 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.

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

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

Con fecha 18 de abril de 2024 se realizó la formulación de las cuentas anuales individuales, así como del informe de gestión individual de la Sociedad, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023. Dichas cuentas fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 4 de junio de 2024.

Las cuentas anuales consolidadas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2024 se han formulado de forma conjunta a estas cuentas anuales individuales con fecha 24 de abril de 2025 y serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. Se espera que estas cuentas sean aprobadas sin ninguna modificación.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012 y la ley 11/2021, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad cumple con las exigencias de la Ley de SOCIMI que permite la aplicación del Régimen fiscal de las mismas.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 24 de abril de 2025 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 7/2024, de 20 de diciembre.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

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

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

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

Recuperabilidad de las participaciones en empresas del Grupo (Instrumentos de patrimonio)

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

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en las que la Sociedad tiene participaciones, en un mercado activo, son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto de Sociedades del 0%. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de mantener las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

c) Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas de balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio 2023.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

d) Agrupación de partidas

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

e) Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo que asciende a 47.325.346 euros (45.973.770 euros negativos en 2023) debido a la clasificación a corto plazo de la deuda existente con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.) con vencimiento el 16 de julio de 2025. Adicionalmente, con fecha 31 de diciembre de 2024, se incumple el ratio financiero "Positive NAV" por lo que la deuda, los gastos e intereses devengados son inmediatamente exigibles en dicho momento.

La Sociedad está en proceso de obtención de nueva financiación con otra entidad financiera que sustituirá a la estructura de financiación actual. Los administradores estiman que dicho proceso se formalizará en un corto plazo de tiempo, por lo que han preparado las cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, así como la aplicación del resultado obtenido en el ejercicio 2023 y aprobado por los Administradores, son los siguientes:

<u>2024</u>	<u>Euros</u>
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	<u>1.336.877</u>
Aplicación:	
Reserva legal	133.688
Dividendo a cuenta (pagado el 5 de septiembre de 2024)	200.000
Dividendo	<u>1.003.189</u>
<u>2023</u>	<u>Euros</u>
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	<u>2.455.865</u>
Aplicación:	
Reserva legal	245.586
Dividendo a cuenta (pagado el 12 de enero de 2023 y 8 de septiembre de 2023)	1.041.399
Dividendo	<u>1.168.880</u>

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

3.2. Reparto obligatorio de dividendos

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. CRITERIOS CONTABLES

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

4.1. Activos financieros

- **Activos financieros a coste amortizado**

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se consideren que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

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

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

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

Deterioro del valor

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

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

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

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto**

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

- **Activos financieros a coste.**

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

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

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercerlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

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

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

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

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

4.3. Patrimonio neto

El capital social está representado por 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, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.4. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos financieros a coste amortizado**

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal,

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

continúan valorándose por dicho importe.

4.5. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, 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.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

4.6. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

4.7. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad - así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo por prestación de servicios de gestión se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato. Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

Ingresos por dividendos

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, y se consideran "Importe neto de la cifra de negocios", debido a la consideración de Sociedad Holding. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

Ingresos por intereses

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

4.8. Aspectos medioambientales

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

4.9. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

La actividad de la Sociedad está expuesta a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de mercado y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

5.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se puede producir por varios motivos. En primer lugar, por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. En segundo lugar, por la posición de caja, efectivos y equivalentes. Los Administradores de la Sociedad consideran que esta Sociedad no tiene riesgo de crédito.

5.2. Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente al préstamo recibido a corto plazo con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.) a tipo de interés variable. Adicionalmente, los Administradores 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.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas distintas del euro.

5.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

El objetivo de la Sociedad es mantener la capacidad necesaria para hacer frente a sus obligaciones de pago.

Actualmente, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo que asciende a 47.325.346 euros (45.973.770 euros negativos en 2023) debido a la clasificación a corto plazo de la deuda existente con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.) con vencimiento el 16 de julio de 2025. Adicionalmente, con fecha 31 de diciembre de 2024 se incumple el ratio financiero NAV por lo que la deuda, los gastos e intereses devengados son inmediatamente exigibles en dicho momento.

La Sociedad está en comunicaciones con la entidad prestataria para negociar diferentes métodos de pago del importe pendiente. Adicionalmente, está en comunicaciones con varias entidades financieras para conseguir una refinanciación de dicha deuda. Los administradores esperan concluir con éxito las negociaciones, con anterioridad al vencimiento del mismo.

La Sociedad ha recibido dividendos durante el ejercicio 2024 por parte de Bifur Investments, S.L.U. y Tres Forcas Capital, S.L.U. importes de 2.848.218 euros (3.566.622 euros en 2023) y 361.545 euros respectivamente (543.845 euros en 2023), cumpliendo así los requisitos exigidos por el régimen.

5.4. Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo cual marcó el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. Durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, continúa el conflicto y las consecuencias reales y la duración del mismo son inciertas para la economía mundial.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y debido a la clasificación de la deuda al corto plazo, la Sociedad ha iniciado comunicaciones con la entidad prestataria para negociar diferentes métodos de pago del importe pendiente asociado a dicha deuda. Adicionalmente, está en comunicaciones con varias entidades financieras para conseguir una refinanciación del importe pendiente. Los administradores esperan concluir con éxito las negociaciones, con anterioridad al vencimiento del mismo.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

(i) *Riesgo de operaciones*

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores y la Dirección de la Sociedad no prevén una bajada significativa en la valoración de la cartera debido a que los ingresos que las sociedades participadas obtienen por los contratos de arrendamiento con los diferentes arrendatarios no han sufrido impactos significativos.

(ii) *Riesgo de valoración*

La Dirección de la Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias de las participadas, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, 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. (Ver nota 2.e))

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.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

6.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto el "Efectivo y equivalentes de efectivo" (Ver Nota 8) es el siguiente:

			Euros
2024	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes			
Activos financieros a coste (Nota 15)	48.229.580	-	48.229.580
Activos financieros a coste amortizado	-	31.398.599	31.398.599
Total activos financieros no corrientes	48.229.580	31.398.599	79.628.179

Activos financieros corrientes			
Activos financieros a coste amortizado	-	355.838	355.838
Total activos financieros corrientes	-	355.838	355.838

			Euros
2023	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes			
Activos financieros a coste (Nota 15)	48.229.580	-	48.229.580
Activos financieros a coste amortizado	-	30.692.908	30.692.908
Total activos financieros no corrientes	48.229.580	30.692.908	78.922.488

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

Activos financieros corrientes

Activos financieros a coste amortizado	-	499.230	499.230
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto	-	633.615	633.615
Total activos financieros corrientes	=	1.132.846	1.132.845

Bajo el epígrafe "Instrumentos de patrimonio" la Sociedad registra a 31 de diciembre de 2024 y 2023 las siguientes participaciones:

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital	
			Directo %	Indirecto %
Bifur Investments, S.LU.	Calle Serrano nº67 - 28006 Madrid	Actividad inmobiliaria	100%	-
Tres Forcas Capital, S.LU.	Calle Ayú Lalchandani nº18 - 520060 Melilla	Actividad inmobiliaria	100%	-
Borna Investments, S.L.U.	Calle Serrano nº67 - 28006 Madrid	Actividad inmobiliaria	100%	-

El movimiento de las participaciones ha sido el siguiente:

Saldo a 31 de diciembre de 2023	48.229.865
Altas	-
Bajas	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	48.229.865

Los principales datos de las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

2024	Euros						
	Patrimonio neto				Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos
Sociedad	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otras partidas			
Bifur Investments, S.L.U. (*) (**)	5.179.828	-	1.044.937	(205.639)	3.106.515	40.701.449	2.848.218
Tres Forcas Capital, S.L.U. (*) (**)	2.404.739	1.381.980	585.440	(80.000)	568.657	4.783.957	361.545
Borna Investments, S.L.U. (*) (**)	404.660	1.204.987	110.874	(2.123.422)	(479.366)	2.744.174	-
						48.229.580	3.209.763

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

2023	Euros						
	Patrimonio neto				Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos
Sociedad	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otras partidas			
Bifur Investments, S.L.U. (*) (**)	5.179.828	-	1.044.937	(485.638)	3.128.218	40.701.449	3.565.622
Tres Forcas Capital, S.L.U. (*) (**)	2.404.739	1.381.980	585.440	(200.000)	481.545	4.783.957	543.845
Borna Investments, S.L.U. (*) (**)	404.660	1.204.987	110.874	(1.549.810)	(573.612)	2.744.174	-
						48.229.580	4.109.467

(*) Sociedades auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.. Sociedades no cotizadas.

(**) El potencial indicio de deterioro se cubre con las plusvalías tácitas de las inversiones inmobiliarias de las participadas.

Bifur Investments S.L.U., acogida al régimen SOCIMI desde el 22 de septiembre de 2016, sociedad de la cual Azaria Rental SOCIMI, S.A. posee una inversión del 100% de las participaciones a 31 de diciembre de 2024 y 2023 que asciende a 40.701.449 euros.

Tres Forcas Capital S.L.U., acogida al régimen SOCIMI desde el 18 de septiembre de 2019, sociedad de la cual Azaria Rental SOCIMI, S.A. posee una inversión del 100% de participaciones a 31 de diciembre de 2024 y 2023 que asciende a 4.783.957 euros.

Borna Investments S.L.U., acogida al régimen SOCIMI desde el 12 de marzo de 2020, sociedad de la cual Azaria Rental SOCIMI, S.A. posee una inversión a 31 de diciembre de 2024 y 2023 que asciende a 2.744.174 euros.

Bajo el epígrafe de "Créditos a empresas a largo plazo" se registra en el largo plazo el saldo de los préstamos concedidos a las sociedades dependientes de la Sociedad. En primer lugar, los préstamos concedidos a Bifur Investments, S.L.U. y Tres Forcas Capital, S.L.U. derivados de los contratos firmados entre cada una de las partes con Azaria Rental SOCIMI, S.A., con fecha 4 de septiembre de 2019, con el objetivo exclusivo de refinanciar la deuda viva hasta ese momento con distintas entidades bancarias. Los principales, concedidos por parte de Azaria Rental SOCIMI, S.A. han sido de 4.000.000 euros a Tres Forcas Capital, S.L.U., y 29.163.750 euros a Bifur Investments, S.L.U.

En el caso de los dos primeros préstamos, la fecha de vencimiento es el 30 de junio de 2026, tal y como se acordó en la novación del contrato de préstamo firmado el 30 de junio de 2021. Además, en este mismo contrato, se modificó la cláusula donde se acordaba la amortización un 1% a finales de marzo y de septiembre de cada ejercicio, hasta llegar a la fecha de vencimiento, donde se abonará el 90% restante en cada caso. Por su parte, en el caso del préstamo concedido a Borna Investments, S.L.U., la fecha de vencimiento será el 30 de marzo de 2027, y se amortizará al vencimiento. No obstante, el Prestatario podrá adelantar total o parcialmente el pago del préstamo previa comunicación al Prestamista. Dichos préstamos devengarán un tipo de interés diario del EURIBOR a tres meses más un 3,50% anual sobre las cantidades adeudadas. Durante el ejercicio 2024, la sociedad ha procedido a reconocer como mayor crédito con su filial Bifur Investments, S.L.U. 2.228 miles de euros en concepto de compensación de dividendos, también ha registrado bajas de créditos principalmente por repagos realizados por las filiales Tres Forcas Capital, S.L.U., Bifur Investments, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U.

Por otro lado, bajo el epígrafe "Créditos a empresas a corto plazo" se registran 355.838 euros al 31 de diciembre de 2024 (218.661 euros en 2023) en concepto de saldos pendientes de cobro con sus sociedades dependientes, concretamente de los intereses devengados del derecho de crédito que Azaria ostenta frente a Daily después de haber cedido Bifur este derecho a Azaria.

Bajo el epígrafe "Clientes, empresas de grupo y asociadas" se registra 62.789 euros al 31 de diciembre de 2024 (3.234 euros en 2023) en concepto de saldos pendientes de cobro con sus sociedades dependientes.

Bajo el epígrafe de "Otros activos financieros" se registra el saldo de la cuenta corriente que se estableció con Drago Mediterranean Holding durante el ejercicio 2018 y que a cierre del ejercicio 2024 no se considera sociedad vinculada debido a la venta de participaciones descrita en la Nota 1. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2024 asciende a 42.887 euros (42.888 euros en 2023).

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

6.2. Análisis por vencimientos

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

Euros	2025	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Activos financieros a coste amortizado							
Cuentas a cobrar con partes vinculadas (Nota 15)	355.838	13.381.189	18.017.410	-	-	-	31.754.437
Anticipo a proveedores	141.002	-	-	-	-	-	141.002
Clientes, empresas del grupo y asociadas	62.789	-	-	-	-	-	62.789
Otros activos financieros	42.887	-	-	-	-	-	42.887
Total activos financieros	602.516	13.381.189	18.017.410				32.001.115

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Euros			
	2024		2023	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Derivados de cobertura	-	-	633.615	-
Total	-	-	633.615	-

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a doce meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a doce meses. A 31 de diciembre de 2024 la sociedad no cuenta con derivados de cobertura dado que canceló el mismo para amortizar parte del principal de la deuda que ostenta con OWH SE i.L.

Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Operaciones de cobertura" en el patrimonio neto.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	34.989	60.466
	34.989	60.466

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

9. PATRIMONIO NETO

9.1. Patrimonio Neto - Fondos Propios

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

a) Capital suscrito

El capital social de la Sociedad está constituido por un total de 9.510.604 acciones nominativas a un valor nominal de 1 euro (9.510.604 acciones en 2023).

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 lleva a cabo mediante la emisión de 1.301.764 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 5.466.591 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 4.024.181 euros. De este modo, a partir de este momento, Daily Real Estate, S.L.U. pasa 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, quien ostenta una participación directa del 6,93% al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, de acuerdo con las operaciones comunicadas, Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 69,17% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 20,50% en el capital social de la Sociedad, siendo el resto perteneciente a accionistas minoritarios y autocartera de la Sociedad.

b) Reservas

Reserva legal y estatutaria

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

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

A 31 de diciembre de 2024 la reserva legal está dotada por importe de 1.145.056 euros, mientras que a 31 de diciembre de 2023 la reserva era de 899.469 euros.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la reserva legal no se encuentra dotada en su totalidad.

Otras reservas

Tal y como hemos comentado previamente en el apartado a), la ampliación de capital se llevó a cabo mediante la amortización por la Sociedad de 2.066.950 acciones de un euro de valor nominal. Previo a esto, la Sociedad había adquirido acciones a los accionistas minoritarios por un importe total de 9.946.462 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 ha llevado contra el epígrafe de "Otras reservas", minorándolo por importe de 7.792.402 euros (7.792.402 euros en 2023).

c) Prima de emisión

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2024 asciende a 28.512.145 euros (28.512.145 euros en 2023).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

d) Acciones propias

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

2024	2023
------	------

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

	Número acciones propias	Miles de euros	Número acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	56.181	339	55.021	329
Aumento/compras	-	-	1.160	10
Disminuciones/ventas	-	-	-	-
Al cierre del ejercicio	56.181	339	56.181	339

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 (anteriormente 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 de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 por importe de 338.914 euros (338.914 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dichas acciones propias representan un 1,06% del capital social de la Sociedad y totalizan 56.181 acciones con un valor nominativo global de 338.914 euros (338.914 euros en 2023).

La Sociedad 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 no debe exceder del 10% del capital social.

e) Resultado del ejercicio

La Sociedad ha tenido unos beneficios durante el ejercicio 2024 de 2.386.431 euros (beneficios de 2.455.865 euros en 2023). La distribución del mismo ha sido detallada en la Nota 3.

f) Distribución de dividendos

Durante el ejercicio 2024 se ha procedido a la distribución de los siguientes dividendos, con fecha 30 de enero de 2024, el Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acordó por unanimidad la distribución de un dividendo por importe de 500.000 euros que se distribuyen en concepto de dividendo del ejercicio 2023 y el cual fue liquidado el 7 de febrero de 2024. Con fecha 4 de junio de 2024, la Junta General Ordinaria de Accionistas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acordó la distribución de un dividendo a cargo del resultado del ejercicio 2023 por importe de 668.781 euros, de los cuales 291.786 euros fueron pagados con fecha 14 de junio de 2024 y 376.995 fueron destinados a compensar el crédito que tiene la sociedad con su accionista Daily Real Estate, S.L.U.

Con fecha 5 de septiembre de 2024, el Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acuerda por unanimidad la distribución de un dividendo por importe de 200.000 euros que se distribuyen en concepto de dividendo a cuenta del ejercicio 2024 y el cual ha sido pagado el 13 de septiembre de 2024.

Durante el ejercicio 2023 se procedió a la distribución de dos dividendos, con fecha 12 de enero de 2023, el Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acordó por unanimidad la distribución de un dividendo por importe de 558.503 euros que se distribuyeron en concepto de dividendo del ejercicio 2023 y el cual fue liquidado el 20 de enero de 2023. Con fecha 8 de septiembre de 2023, el Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acordó por unanimidad la distribución de un dividendo por importe de 700.000 euros que se distribuyó en concepto de dividendo del ejercicio 2023 y el cual fue liquidado el 18 de septiembre de 2023.

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

Los estados contables provisionales formulados de acuerdo con los requisitos legales y que ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los mencionados dividendos se exponen a continuación:

	Euros
	7 de septiembre de 2024
Beneficio bruto hasta la fecha de distribución	2.503.603



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

Estimación del impuesto sobre sociedades a pagar	-
Beneficios netos disponibles	2.503.603
Reservas legales a dotar sobre los beneficios netos	(250.360)
Cantidad distribuida anteriormente	-
Cantidad máxima de posible distribución	2.253.243
Cantidad que se propuso y distribuyó	200.000

10. PASIVOS FINANCIEROS Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

10.1 Análisis por categorías

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

		Euros
2024	Acreedores por arrendamiento financiero	Total
Pasivos financieros corrientes		
Pasivos financieros a coste amortizado	3.094	3.094
Total Pasivos financieros no corrientes	3.094	3.094

					Euros
2024	Deudas con entidades de crédito	Deuda con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	Otros pasivos financieros	Proveedores y otros	Total
Pasivos financieros corrientes					
Pasivos financieros a coste amortizado	47.963.629	35.551	638	36.908	48.036.726
Total Pasivos financieros corrientes	47.963.629	35.551	638	36.908	48.036.726

					Euros
2023	Deudas con entidades de crédito	Deuda con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	Otros pasivos financieros	Proveedores y otros	Total
Pasivos financieros corrientes					
Pasivos financieros a coste amortizado	47.139.726	35.551	541	92.267	47.268.085
Total Pasivos financieros corrientes	47.139.726	35.551	541	92.267	47.268.085

Euros

a) Deudas con entidades de crédito

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

Con fecha 16 de julio de 2019 Azaria Rental SOCIMI, S.A. suscribió un contrato de préstamo con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.), 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 dispuso de 66.629.550 euros. La fecha de vencimiento de dicho contrato estaba fijada el 16 de julio de 2024, y devengaba unos intereses al 3,5% más EURIBOR a 3 meses, sin que existiera 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.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, y como consecuencia de la incorporación de Borna Investments, S.L.U., el Grupo dispuso de 12.831 miles de euros del préstamo suscrito con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.), descrito anteriormente, para llevar a cabo la refinanciación de la deuda que ostentaba Borna Investments, S.L.U. frente a Banco Santander por importe de 10.512 miles de euros, lo cual fue una de las condiciones suspensivas que acordaron previo a la ampliación de capital de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

El 30 de abril de 2024 dichas condiciones fueron renegociadas entre la Sociedad y la entidad financiera prorrogando el vencimiento de la deuda en 12 meses adicionales, es decir, hasta el 16 de julio 2025 y acordando el pago de interés fijo del 5%. Adicionalmente, el Grupo tenía contratado un derivado de cobertura a raíz del préstamo otorgado por OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe)) que ha sido cancelado contra el principal por un importe de 384 miles de euros. Por otro lado, se acordó un interés variable correspondiente al EURIBOR a 3 meses que se devengará mensualmente cuando ocurra algunas de las circunstancias siguientes: a) que al vencimiento de la deuda el importe pendiente de pago no sea pagado y b) que ocurra un evento de default durante la vigencia del contrato. Consideramos que dicho interés variable ha sido devengado debido a que durante el ejercicio 2024 el ratio financiero NAV ha sido incumplido, lo que genera un evento de default siendo todo el importe pendiente inmediatamente exigible al cierre del ejercicio.

La Sociedad ha dispuesto de un total de 66.629.550 euros desde la firma del contrato, de los cuales se amortizaron con fecha 8 de febrero de 2022, anticipadamente 15.000.000 euros. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha amortizado principal, limitándose a pagar los intereses correspondientes. Los gastos de formalización asociados y los cuales fueron capitalizados como menor deuda ascienden a 31 de diciembre de 2024 a 148.917 euros (315.572 euros en el ejercicio 2023) de los cuales se han amortizado 166.655 euros durante el ejercicio 2024 (553.004 euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023), llevando el impacto contra el epígrafe de "Gastos financieros" (véase Nota 13). Adicionalmente, se ha incluido un total de 260 miles de euros de coste de formalización de la nueva renegociación.

De este modo, a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene registrado una deuda total de 48.112.545 euros (47.458.883 euros a 31 de diciembre de 2023), con unos gastos de formalización pendientes de ser devengados a lo largo de la vida del contrato que ascienden a 148.917 euros (315.572 euros a 31 de diciembre de 2023).

La adenda mencionada anteriormente establece que el importe pendiente será amortizado en su totalidad con fecha 16 de julio de 2025. Por otro lado, los intereses financieros se devengan y pagan de manera mensual. Al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de pago 203 miles de euros correspondientes a los intereses financieros, y 1.041 miles de euros correspondientes al interés variable devengado a causa del incumplimiento del ratio financiero "Positive NAV".

Ratios financieros

Este contrato está sujeto al cumplimiento de ciertos ratios financieros habituales en el sector en el que opera la Sociedad. 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.

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

A 31 de diciembre de 2024 el ratio "Positive NAV" se encuentra incumplido debido a la posición que mantiene la sociedad de fondo de maniobra negativo, debido a la clasificación de la deuda al corto plazo por su vencimiento

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

en julio de 2025. Dicha circunstancia provoca que la deuda sea inmediatamente exigible por parte de la entidad financiera. Como se ha comentado anteriormente, la Sociedad está en comunicaciones con la entidad prestataria para negociar diferentes métodos de pago del importe pendiente. Adicionalmente, está en comunicaciones para conseguir una refinanciación de dicha deuda con otra entidad financiera. Los administradores esperan concluir con éxito las negociaciones, con anterioridad al vencimiento del mismo.

A 31 de diciembre de 2024 el resto de 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, así como las acciones de dichas sociedades.

b) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

En el epígrafe “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” la Sociedad registra los saldos que tiene con acreedores varios, los cuales ascienden a 33.050 euros a 31 de diciembre de 2024 (92.267 euros a 31 de diciembre de 2023).

El valor contable de las deudas corrientes se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo, y está denominado en euros.

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

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

	2024	2023
	Dias	
Periodo medio de pago a proveedores	18	13
Ratio de operaciones pagadas	17	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	29
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	1.306.633	852.790
Total pagos pendientes	32.917	90.738

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

<u>Número (unidades)</u>	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	135	119
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	92,47%	92,25%
<u>Volumen (miles de euros)</u>	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.222	749
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	93,6%	89,17%

Se entenderá por “Período medio de pago a proveedores” al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

10.2 Análisis por vencimientos

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

Euros	2025	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Pasivos financieros a coste amortizado							
Deuda con entidades de crédito	47.963.629	-	-	-	-	-	47.963.629
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	35.551	-	-	-	-	-	35.551
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	-	-	-	3.094	3.094
Otros pasivos financieros	638	-	-	-	-	-	638
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.050	-	-	-	-	-	33.050
Total pasivos financieros	48.032.868	-	-	-	-	3.094	48.035.962

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 (en euros) es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Otros créditos con las Administraciones Públicas	70.798	96.832
H.P. deudora por retenciones	3.187	3.187
H.P. deudora por IVA	67.611	93.645
Activos por impuesto diferido	-	4.878
Total	70.798	101.710

Otras deudas con las Administraciones Públicas	(23.498)	(23.596)
H.P. acreedora por retenciones	(6.392)	(7.764)

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

H.P. acreedora por seguridad social	(17.106)	(15.832)
Pasivos por impuesto diferido	-	(158.326)
Total	(23.498)	(181.922)

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

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

11.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad entró 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, excepto cuando se incumpla el requisito de permanencia y a excepción de que se proceda a la venta de inmuebles en los tres primeros años desde que se adoptó dicho régimen, las cuales tributarán al tipo de gravamen general.

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

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto. En caso de que la Sociedad no cumpliera con los requisitos de aplicación del régimen SOCIMI, la conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible (en euros) sería como se indica a continuación:

	2024			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados al Patrimonio Neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	1.336.877		-	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	1.336.877		-	
	2023			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados al Patrimonio Neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	2.455.865		-	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Aumentos
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	2.455.865		-	



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

11.2 Pasivo por impuesto diferido

El pasivo por impuesto diferido registrado en el pasivo no corriente del balance se corresponde con el derivado que la sociedad tenía registrado debido al contrato de financiación que tenía firmado con la entidad financiera OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.). Con la adenda firmada del contrato de financiación con fecha 30 de abril de 2024, dicho derivado fue cancelado, lo que provoca que el impuesto diferido asociado al mismo sea cancelado.

11.3 Ejercicios abiertos a comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios económicos de los principales impuestos a los que está sujeta.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos financieros adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

	Euros	
	2024	2023
Ingresos por dividendos	3.209.763	4.109.467
Ingresos por prestación de servicios	820.433	742.626
Total	4.030.196	4.852.093

Bajo el epígrafe "Ingresos por dividendos" la Sociedad registra 3.209.763 euros (4.109.467 euros en 2023) en concepto de dividendos recibidos durante el ejercicio por parte de las sociedades Bifur Investments S.L.U. y Tres Forcas Capital, S.L.U., correspondiente a su participación tal y como hemos comentado en la Nota 1. El detalle de los dividendos recibidos es el siguiente:

Bifur Investments, S.L.U. - 2024

Concepto	Fecha distribución	Importe
Dividendo a cuenta del ejercicio 2023 (Monetario)	29/01/2024	300.000
Dividendo del ejercicio 2023 (Monetario)	07/06/2024	100.000
Dividendo del ejercicio 2023 (Compensación crédito))	30/06/2024	2.228.218
Dividendo a cuenta ejercicio 2024 (Monetario)	05/09/2024	220.000
Total		2.848.218

Bifur Investments, S.L.U. – 2023

Concepto	Fecha distribución	Importe
Dividendo a cuenta ejercicio 2022 (Compensación crédito)	30/06/2023	2.565.622
Dividendo a cuenta ejercicio 2022 (Monetario)	30/06/2023	500.000
Dividendo a cuenta ejercicio 2023 (Compensación crédito)	07/09/2023	500.000
Total		3.565.622

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

Tres Forcas Capital, S.L.U. - 2024

Concepto	Fecha distribución	Importe
Dividendo a cuenta ejercicio 2023 (Monetario)	29/01/2024	200.000
Dividendo del ejercicio 2023 (Compensación crédito)	04/06/2024	81.545
Dividendo a cuenta ejercicio 2024 (Monetario)	05/09/2024	80.000
Total		361.545

Tres Forcas Capital, S.L.U.

Concepto	Fecha distribución	Importe
Dividendo a cuenta ejercicio 2022 (Compensación crédito)	30/06/2023	343.845
Dividendo a cuenta ejercicio 2023 (Monetario)	07/09/2023	200.000
Total		543.845

Por otro lado, bajo el epígrafe "Ingresos por prestación de servicios" la Sociedad registra principalmente 580.681 euros al 31 de diciembre de 2024 (563.211 euros en 2023) en virtud de los contratos de gestión firmados en el primer trimestre de 2020, por medio de los cuales se acuerda que Azaria Rental SOCIMI, S.A. percibirá de cada una de sus filiales unos honorarios anuales calculados en base al valor de mercado de sus activos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha devengado ingresos por este concepto por importe de 355.404 euros en el caso de Bifur Investments, S.L.U. (344.717 euros en 2023), 113.934 euros en el caso de Tres Forcas Capital, S.L.U. (113.934 euros en 2023) y 111.344 euros en el caso de Borna Investments, S.L.U. (107.996 euros en 2023).

Bajo el epígrafe de "Ingresos por intereses" se registran 1.990.666 euros a 31 de diciembre de 2024 euros (1.917.614 euros en 2023) derivados de los contratos de crédito firmados con las sociedades dependientes descritos en la Nota 6. De esta manera, los ingresos devengados entre Azaria Rental SOCIMI, S.A. con Bifur Investments, S.L.U., Tres Forcas Capital, S.L.U., Borna Investments, S.L.U., y Daily Real Estate, S.L. ascienden, respectivamente, a 647.100 euros (520.909 euros en 2023), 249.365 euros (255.241 euros en 2023), 957.024 euros (996.197 euros en 2023), y 137.176 euros (145.017 euros en 2023)

12.2. Otros gastos de explotación

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

	2024	2023
Servicios profesionales independientes	855.022	932.955
Primas de seguro	37.445	37.091
Servicios bancarios	19.307	21.878
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	14.395	12.500
Otros gastos	130.694	137.316
Tributos	3.049	483
Total	1.059.912	1.142.223

Bajo el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se registran 555.503 euros en concepto de servicios de gestión facturados por parte de Drago Capital, S.L. (510.731 euros en 2023), en virtud de servicios de asesoramiento en el contrato suscrito entre las partes descrito en la Nota 15.

12.3 Gastos de personal

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

La composición del epígrafe de gastos de personal de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Sueldos, salarios y asimilados	114.683	123.125
Cargas sociales	40.943	50.609
Total	155.626	173.734

El número medio de empleados a cierre a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	-	-
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	-	-	-
	1	1	2

El número medio de empleados a cierre a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	-	-
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	-	-	-
	1	1	2

El número de empleados a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	-	-
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	-	-	-
	1	1	2

El número de empleados a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	-	-
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	-	-	-
	1	1	2

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 no existen personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad igual o superior al 33%.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

13. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:	2024	2023
	Euros	Euros
Ingresos financieros		
De valores negociables y otros instrumentos financieros	384.093	-
Total	384.093	-
Gastos financieros		
Por deudas con terceros (Nota 10)	(3.841.709)	(2.992.469)
Por cuentas corrientes con entidades vinculadas (Nota 15)	-	-
Diferencias de cambio	(2.130)	(5.387)
Total	(3.843.839)	(2.997.856)
Total resultado financiero	(3.459.746)	(2.997.856)

Bajo el epígrafe de "Ingresos financieros" se registran principalmente 384.028 euros derivados de la cancelación del derivado que la sociedad ostentaba con la entidad financiera OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.)

Bajo el epígrafe de "Gastos financieros" se registran principalmente derivado del contrato de financiación descrito en la Nota 8, a 31 de diciembre de 2024 se han devengado 3.231.110 euros de intereses (2.372.866 euros en 2023), así como 388.055 euros del efecto del coste amortizado (553.004 euros en 2023).

14. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON ALTA DIRECCIÓN Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

14.1. Retribución a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han devengado una retribución de 26.999 euros (22.468 euros en el ejercicio 2023), 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. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante dichos ejercicios.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante ha pagado una prima por importe de 36.230 euros en relación al seguro de responsabilidad civil que tiene suscrito con AIG y Zurich. No han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

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

14.2. Situaciones de conflictos de intereses de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los Administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

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.

15. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2024 y 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

2024	Intereses de créditos	Dividendos recibidos	Ingresos de gestión	Gastos de gestión
Bifur Investments, S.L.U.	647.100	2.848.218	355.404	-
Tres Forcas, S.L.U.	249.365	361.544	113.934	-
Borna Investments, S.L.U.	957.024	-	111.344	-
Drago Capital, S.L.	-	-	-	(555.503)
Daily Real Estate, S.L.	137.176	-	-	-
Total	1.990.665	3.209.762	580.682	(555.503)

2023	Intereses de créditos	Dividendos recibidos	Ingresos de gestión	Gastos de gestión
Bifur Investments, S.L.U.	520.909	3.565.622	344.717	-
Tres Forcas, S.L.U.	255.241	543.845	110.508	-
Borna Investments, S.L.U.	996.197	-	107996	-
Drago Capital, S.L.	-	-	-	(510.731)
Daily Real Estate, S.L.	363.678	-	-	-
Total	2.136.025	4.109.467	563.221	(510.731)

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

2024	Créditos	Participaciones	Clientes
Corto plazo			
Bifur Investments, S.L.U.	-	-	-
Tres Forcas, S.L.U.	-	-	59.555
Borna Investments, S.L.U.	14.279.787	-	-
Daily Real Estate, S.L.	355.838	-	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	-	-	3.234
Total	14.635.625	-	62.789
Largo plazo			
Bifur Investments, S.L.U.	10.024.677	40.701.449	-
Tres Forcas, S.L.U.	3.356.511	4.783.957	-
Borna Investments, S.L.U.	-	2.744.174	-
Daily Real Estate, S.L.	3.737.623	-	-
Drago Capital, S.L.	-	-	-
Total	17.118.812	48.229.580	-

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

2023	Créditos	Participaciones	Clientes
Corto plazo			
Bifur Investments, S.L.U.	-	-	-
Tres Forcas, S.L.U.	-	-	59.632
Borna Investments, S.L.U.	-	-	-
Daily Real Estate, S.L.	218.661	-	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	-	-	3.234
Total	218.661	-	62.866
Largo plazo			
Bifur Investments, S.L.U.	8.463.522	40.701.449	-
Tres Forcas, S.L.U.	3.625.601	4.783.957	-
Borna Investments, S.L.U.	14.489.166	2.744.174	-
Daily Real Estate, S.L.	4.114.619	-	-
Drago Capital, S.L.	-	-	-
Total	30.692.908	48.229.580	-

16. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por la empresa auditora, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. son los siguientes:

	2024	2023
	PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	
Servicios de auditoría	20.553	20.091
Otros servicios distintos de auditoría (*)	-	-
Total servicios prestados	20.553	20.091

(*) No se han prestado servicios fiscales ni otros servicios exigidos al auditor de cuentas por otra normativa durante el ejercicio ni otros servicios, así como tampoco se han prestado servicios por la red del auditor.

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2024 y 2023, con independencia del momento de su facturación.

17. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIOAMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023.

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

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2024 ni 2023.

18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

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

- 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 esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento y del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La totalidad de las reservas de la Sociedad 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.

El dividendo distribuido está sujeto al tipo del 19%. (Ver Nota 10).

Importes en euros	Fecha de pago	Procedentes de rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del 2024	Septiembre 2024	200
Dividendo con cargo a resultados del 2023	Mayo 2024	669
Dividendo con cargo a resultados del 2023	Enero 2024	500
Dividendo con cargo a resultados del 2023	Septiembre 2023	700
Dividendo con cargo a resultados del 2022	Enero 2023	559
Dividendo con cargo a resultados del 2021	Junio 2022	859
Dividendo con cargo a resultados del 2021	Diciembre 2021	800
Dividendo con cargo a resultados del 2020	Junio 2021	1.300
Dividendo con cargo a resultados del 2020	Octubre 2020	300
Dividendo con cargo a resultados del 2020	Julio 2020	309
Dividendo con cargo a resultados del 2020	Febrero 2020	691
Dividendo con cargo a resultados del 2019	Febrero 2020	309
Dividendo con cargo a resultados del 2019	Febrero 2019	650
Dividendo con cargo a resultados del 2019	Octubre 2018	1.385

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Con fecha 5 de septiembre de 2024, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 200 miles de euros.

Con fecha 3 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2023 por importe de 669 miles de euros.

Con fecha 30 de enero de 2024, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 500 miles de euros.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

Con fecha 8 de septiembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución a cuenta del resultado del ejercicio 2023 de un dividendo por importe de 700 miles de euros.

Con fecha 12 de enero de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución a cuenta del resultado del ejercicio 2022 de un dividendo por importe de 559 miles de euros.

Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 859 miles de euros

Con fecha 14 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 800 miles de euros.

Con fecha 28 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.300 miles de euros.

Con fecha 16 de octubre de 2020, el Consejo de Administración acuerda la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020 por importe de 300 miles de euros.

Con fecha 25 de julio de 2020, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020 por importe de 309 miles de euros.

Con fecha 24 de enero de 2020, el reparto de un dividendo por importe de 1.000 miles de euros, con cargo al ejercicio 2019 y 2020, por importe de 309 y 691 miles de euros respectivamente

Con fecha 7 de febrero de 2019, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 650 miles de euros.

Con fecha 16 de octubre de 2018, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.385 miles de euros.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles por parte de las sociedades participadas 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	Tipo de activo	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.

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

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

Con fecha 5 de febrero de 2025 la sociedad ha realizado una distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 246.667 euros.

A fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido otros hechos que afecten a la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en Euros)

1. Situación económico-financiera de la Sociedad

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

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

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

Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aprueba 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 2.066.950 euros. Dicha disminución se realizará 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 6.259.050 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, adopta 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. ostenta frente a Tres Forcas Capital, S.L. Por tanto, el capital social de la Sociedad queda ampliado en la cantidad de 1.949.790 euros mediante la emisión. De este modo, a partir de este momento, Petalaca Servicios y Gestión S.L. pasa a ostentar el 23,75% de la Sociedad, y Tres Forcas Capital, S.L. pasa 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 la Sociedad Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 72,31% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 23,75% en el capital social de Azaria. Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2019, la participación que posee indirectamente Manzana K Negocio, S.L. en el capital social de la Sociedad es del 93,09%.

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 5.466.591 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 1.442.410 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 de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2020 se incorporó PSP Investments Holding Europe LTD al accionariado de la Sociedad, quien ostentaba una participación directa del 6,93% al 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con las operaciones comunicadas, Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 69,17% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 20,50% en el capital social de la Sociedad, siendo el resto perteneciente a accionistas minoritarios y autocartera de la Sociedad.

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en Euros)

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

En relación a los estados financieros a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad presenta una cuenta de resultados que asciende a 2.386.431 euros (2.455.865 euros en el ejercicio 2023).

En el activo queda reflejada la participación societaria al 100% de las Sociedades Bifur Investments, S.L., Tres Forcas Capital, S.L. y Borna Investments, S.L. que ascienden a 40.701.449 euros, 4.783.957 euros y 2.744.174 euros respectivamente, a 31 de diciembre de 2024.

El patrimonio neto recoge el capital social por 9.510.604 euros en 2024 (9.510.604 euros en 2023), cumpliendo así el régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI).

Por último, el importe neto de la cifra de negocios asciende a 4.030.196 euros (4.852.093 euros en 2023), procedentes principalmente de los ingresos por dividendos de las sociedades participadas Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha tenido 2 empleados (2 empleados en 2023).

Para el ejercicio 2024, el Consejo de Administración seguirá centralizando sus esfuerzos en la reducción y control de los gastos. Adicionalmente, la Sociedad está trabajando con la entidad financiera en firmar un waiver con el fin de extender la duración del préstamo a a 12 meses adicionales, que espera concluir con éxito, con anterioridad al vencimiento del mismo, así como está planteando el estudio de vías alternativas de financiación.

2. Hechos Posteriores

Con fecha 5 de febrero de 2025 la sociedad ha realizado una distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 246.667 euros.

A fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido otros hechos que afecten a la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

3. Evolución de los negocios y resultados de la sociedad.

La Sociedad ha tenido un buen comportamiento operativo, con incrementos de rentas comparables el total de sus activos. Azaria Rental SOCIMI ha cerrado el ejercicio con unas Rentas Brutas de 4 millones de euros y un EBITDA de 3 millones de euros

El valor de los activos (valoración RICS realizada por un experto independiente (BNP Paribas Real Estate) asciende a 125 millones de euros que supone un descenso de 5,4 millones de euros respecto al ejercicio 2023.

Evolución previsible de la Sociedad en 2025

La evolución esperada en 2025 es favorable, la Sociedad espera continuar con sus tasas de ocupación y mantener su flujo de caja, debido al largo periodo de arrendamiento restante.

4. Riesgos

La actividad de la Sociedad está expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de mercado y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global.

4.1. Riesgo de crédito

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en Euros)

El riesgo de crédito se puede producir por varios motivos. En primer lugar, por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. En segundo lugar, por la posición de caja, efectivos y equivalentes. Los Administradores de la Sociedad consideran que esta Sociedad no tiene riesgo de crédito.

4.2. Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente al préstamo recibido a corto plazo con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.) a tipo de interés variable. Adicionalmente, los Administradores 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.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas distintas del euro.

4.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

El objetivo de la Sociedad es mantener la capacidad necesaria para hacer frente a sus obligaciones de pago.

Actualmente, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo que asciende a 47.325.346 euros (45.973.770 euros negativos en 2023) debido a la clasificación a corto plazo de la deuda existente con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.) con vencimiento el 16 de julio de 2025. Adicionalmente, con fecha 31 de diciembre de 2024 se incumple el ratio financiero NAV por lo que la deuda, los gastos e intereses devengados son inmediatamente exigibles en dicho momento.

La Sociedad está en comunicaciones con la entidad prestataria para negociar diferentes métodos de pago del importe pendiente. Adicionalmente, está en comunicaciones con varias entidades financieras para conseguir una refinanciación de dicha deuda. Los administradores esperan concluir con éxito las negociaciones, con anterioridad al vencimiento del mismo.

La Sociedad ha recibido dividendos durante el ejercicio 2024 por parte de Bifur Investments, S.L.U. y Tres Forcas Capital, S.L.U. importes de 2.848.218 euros (3.566.622 euros en 2023) y 361.545 euros respectivamente (543.845 euros en 2023), cumpliendo así los requisitos exigidos por el régimen.

4.4. Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo cual marcó el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. Durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, continúa el conflicto y las consecuencias reales y la duración del mismo son inciertas para la economía mundial.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y debido a la clasificación de la deuda al corto plazo, la Sociedad ha iniciado comunicaciones con la entidad prestataria para negociar diferentes métodos de pago del importe pendiente asociado a dicha deuda. Adicionalmente, está en comunicaciones con varias entidades financieras para conseguir una refinanciación del importe pendiente. Los administradores esperan concluir con éxito las negociaciones, con anterioridad al vencimiento del mismo.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en Euros)

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores y la Dirección de la Sociedad no prevén una bajada significativa en la valoración de la cartera debido a que los ingresos que las sociedades participadas obtienen por los contratos de arrendamiento con los diferentes arrendatarios no han sufrido impactos significativos.

(iv) Riesgo de valoración

La Dirección de la Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias de las participadas, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, 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. (Ver nota 2.e))

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.

5. Actividades tecnológicas

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2024 ni 2023 actividades de investigación y desarrollo.

6. Información sobre el medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2024. Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2024 ni 2023.

7. Acciones propias

A cierre del ejercicio 2024, la sociedad ostenta 56.181 acciones en autocartera (56.181 acciones en autocartera en 2023), 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").

	2024		2023	
	Número acciones propias	Miles de euros	Número acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	56.181	339	55.021	329
Aumento/compras	-	-	1.160	10
Disminuciones/ventas	-	-	-	-
Al cierre del ejercicio	56.181	339	56.181	339

8. Evolución de la acción

Las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde 2021. Las acciones salieron a cotizar a 8,65 €/acción cerrando a 8,40€/acción a 31 de diciembre de 2024.

9. Período medio de pago a proveedores.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en Euros)

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

	2024	2023
	Dias	
Periodo medio de pago a proveedores	18	13
Ratio de operaciones pagadas	17	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	29
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	1.306.633	852.790
Total pagos pendientes	32.917	90.738

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	135	119
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	92,47%	92,25%
Volumen (miles de euros)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.222	749
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	93,6%	89,17%

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

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en Euros)

El número de empleados a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, distribuido por categorías:

	2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	-	-
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	-	-	-
	1	1	2

El número medio de empleados a cierre a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	-	-
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	-	-	-
	1	1	2

El número de empleados a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	-	-
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	-	-	-
	1	1	2

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en Euros)

El número de empleados a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	-	-
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	-	-	-
	1	1	2

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 no existen personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad igual o superior al 33%.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2024

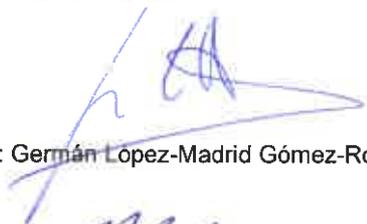
El Consejo de Administración de la Sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. en fecha 24 de abril de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA



Consejero: Claudio Giesen



Consejero: Germán Lopez-Madrid Gómez-Rodulfo



Consejero: Alfonso Mato García-Ansorena



Consejero: Javier Prado Earle

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Abril 2025

Glosario

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

1. INTRODUCCIÓN

Azaria Rental SOCIMI, S.A. (en adelante “**AZARIA**” o la “**Sociedad**”) se constituyó en Madrid el 11 de noviembre de 2016, bajo el nombre de “Ariot Investments, S.L.U.”, con Afiens Legal, S.L.P. como único socio. El 12 de diciembre de 2016 la totalidad de las participaciones sociales de **AZARIA** fueron adquiridas por Daily Real Estate, S.L. El domicilio social se encuentra en Calle Serrano nº 67, 28006 Madrid desde el 21 de mayo de 2020.

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

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

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

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

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

Tal y como se detalla en el artículo 2 de los Estatutos de **AZARIA**, el objeto social de la Sociedad es el de la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones de capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en la de otras sociedades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs, la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión colectiva, o el desarrollo de otras actividades accesorias a las anteriormente referidas.

Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aprueba por parte de la Junta General y Consejo de Administración de la sociedad **AZARIA** una reducción de capital por importe de 2.067 miles de euros. Dicha disminución se realizará 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, adopta 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. ostenta frente a Tres Forcas Capital, S.L. Por tanto, el capital social de la Sociedad queda 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 este momento, Petalaca Servicios y Gestión S.L. pasa a ostentar el 23,75% de la Sociedad, y Tres Forcas Capital, S.L. pasa a pertenecer al grupo consolidado de **AZARIA**.

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. ostenta una participación directa del 72,31% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 23,75% en el capital social de **AZARIA**.

Con fecha 27 de febrero de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de **AZARIA** aprobó una ampliación del capital social por importe de 1.302 miles de euros mediante la emisión de 1.301.764 acciones de un euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 5.467 miles de euros. Tras dicha ampliación el capital social queda fijado en la cantidad de 9.511 miles euros. Esta operación quedaba sujeta a la condición suspensiva de que Daily Real Estate, S.L. adquiriera el 50% restante del capital social de la sociedad Borna Investments, S.L., condición que se cumplió el 13 de marzo de 2020.

A la fecha del presente informe la Sociedad es propietaria de la totalidad del capital social de Bifur Investments, S.L.U. (en adelante, "Bifur"), sociedad propietaria del complejo industrial y de oficinas situado en la calle Miguel Yuste 40 de Madrid, arrendado en su totalidad a Diario El País, S.L., (en adelante, "El País"), sociedad perteneciente al Grupo Prisa. Además, es propietaria de la totalidad del capital social de Tres Forcas Capital, S.L.U. (en adelante, "Tres Forcas"), sociedad propietaria del Centro Comercial Murias Parque Melilla, incluyendo fincas explotadas por la Sociedad como aquellas sobre la que existe un Derecho de Superficie a favor de Murias Parque Melilla S.L.I. El Centro Comercial se encuentra localizado en la Avenida Cuartel de Valenzuela, s/n 52002 de Melilla. Por último, la Sociedad es propietaria de la totalidad del capital social de Borna Investments, S.L.U. (en adelante, "Borna"), sociedad propietaria del local dedicado a los cines (con 14 salas) del centro comercial Plaza Norte II de Madrid e íntegramente alquilado a Yelmo Films S.L.

Cabe destacar que a pesar de que **AZARIA** contrató en 2020 a una persona para la gestión y administración de la sociedad, sigue vigente el contrato de prestación de servicios con la mercantil Drago Capital, S.L.U., (en adelante, "DRAGO"), para la gestión y administración de sus filiales y de los inmuebles propiedad de estas, mencionados anteriormente.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión con cada una de sus filiales, de modo que tanto el empleado como **DRAGO**, pueden prestar los mismos servicios que prestan a la compañía.

Según lo establecido en su contrato con **AZARIA**, le han sido asignadas las siguientes responsabilidades a **DRAGO**:

- Contabilizar, administrar y asesorar en materia fiscal y de gobierno corporativo a **AZARIA**.
- Gestionar los inmuebles con el objetivo de alcanzar las previsiones concretadas en los planes y presupuestos aprobados por **AZARIA**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración de **AZARIA** es el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio. Tal y como se establece en la Carta de Manifestaciones firmada por uno de los miembros del Consejo de Administración, entre las responsabilidades del Consejo se encuentran las siguientes:

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

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

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

- D. Javier Prado Earle
- D. Alfonso Mato García-Ansorena
- D. Claudio Giesen
- D. Germán López-Madrid Gómez-Rodulfo

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

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

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

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

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

de la supervisión de la correcta realización de los Estados Financieros de **AZARIA**.

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

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

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA

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

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

Establecimiento de estrategia y objetivos:

Actualmente, la estrategia y objetivo que persigue **AZARIA** es la de maximizar los ingresos y la rentabilidad de los inmuebles de su perímetro.

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

Este Plan de Negocio incluye:

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

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

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

Código de Conducta:

DRAGO ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la compañía, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

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

- Empleo y empleados: establece la prohibición de cualquier comportamiento discriminatorio e intimidatorio y apuesta por la igualdad entre empleados y el desarrollo de sus funciones en un lugar de trabajo seguro y saludable;
- Conflictos de interés: establece el principio de prescindir del desarrollo de otras actividades que puedan interferir en las funciones desarrolladas para evitar situaciones que puedan suponer un conflicto de interés que pudiese dañar el nombre de la compañía;
- Uso de bienes y servicios de la compañía: establece el compromiso a realizar un uso adecuado de los mismos, utilizándolos exclusivamente para actividades empresariales.
- Ley de protección de datos: impulsa el asegurar la confidencialidad del personal de la compañía y los datos de la empresa.

- Registro de operaciones: impulsa el compromiso a realizar una adecuada contabilización y registro de las transacciones en los sistemas de la compañía.
- Relación con las autoridades: prohíbe la oferta de regalos, descuentos inadecuados o similares, para asegurar una relación lícita y ética con las mismas.
- Blanqueo de capitales: establece políticas específicas para asegurar el cumplimiento de la ley.

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

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

Canal de Denuncias:

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

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

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria. Las denuncias se podrán presentar ante los dos consejeros independientes del Consejo de **DRAGO**.

Capacidades y formación del personal:

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

De cara a cubrir puestos vacantes, tanto **DRAGO** como **AZARIA** contratan los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el departamento de **DRAGO** que vaya a realizar la contratación, si fuera el caso, o por el Consejo de **AZARIA** si fuera una incorporación directa para la compañía, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto.

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

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

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

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

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

AZARIA ha determinado como riesgos principales para la información financiera:

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

a) Valoración de activos:

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

El “Asset Manager” en colaboración con el Departamento de Adquisiciones de **DRAGO** realiza una primera valoración de los activos propiedad de **AZARIA**. Por otro lado, una consultora inmobiliaria especializada realiza el cálculo de la valoración del inmueble o inmuebles que tengan en propiedad cada filial de **AZARIA**, basándose en la información proporcionada por el “Asset Manager”.

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

b) Pagos y aprobaciones de inversión:

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

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

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

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

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

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

c) Impuestos:

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

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

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

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

d) Riesgo de fraude

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

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

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

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

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

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

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

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

Actividades de control llevadas a cabo:

a) Segregación de funciones

El Departamento Financiero está organizado jerárquicamente:

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

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

b) Planificación y preparación de presupuestos

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

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

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

c) Marco de Poderes

Los poderes de **AZARIA** están otorgados a la compañía **DRAGO**, quién a su vez los tiene otorgados a los directivos de ésta con una restricción por acción (mancomunada) e importe.

Para operaciones y/o acciones relacionadas con la Compañía que no conlleven ninguna cuantía monetaria, se otorgan poderes solidarios. Para operaciones con cuantía inferior a 15.000 euros, los poderes serán mancomunados y para operaciones superiores a dicho importe, se necesitará aprobación expresa del Consejo.

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

d) Gestión del contrato de arrendamiento

El “Asset Manager” es el encargado de coordinar toda la comercialización de los inmuebles dentro del perímetro de **AZARIA**. Es el que gestiona los acuerdos con los arrendatarios y quien lleva a cabo la contratación de proveedores de servicios relacionados con la gestión de dichos inmuebles.

e) Registro de ingresos y cuentas a cobrar

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

f) Valoración de activos

DRAGO y **AZARIA** cuentan con la colaboración de consultoras inmobiliarias especializadas para el cálculo de la valoración de los activos.

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

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

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

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

g) Aprobación de inversiones

Las inversiones se llevan a cabo en relación con mejoras y reformas realizadas en los inmuebles para optimizar sus condiciones. Pueden diferenciarse dos tipos de inversiones: Inversiones dentro de presupuesto o Inversiones fuera de presupuesto.

- Inversiones dentro de presupuesto: todo proyecto de inversión superior a 50.000 euros debe ser sometido a un flujo de autorizaciones, independientemente de si están o no dentro del presupuesto.
- Inversiones fuera de presupuesto: el “Asset Manager” está debería remitir una “recomendación” al Consejo de Administración de **AZARIA**. Para ello, elabora un análisis de la inversión y la oferta de posibles proveedores, mostrando por lo menos tres ofertas diferentes. En esta recomendación, se expone una explicación de las condiciones contractuales ofertadas y qué cliente tiene arrendados los locales afectados por la reforma.

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

h) Aprobación de pagos

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

1. Gastos comunes de los inmuebles:

Todos los pagos se realizan en los primeros 5 días de cada mes.

Son los principales gastos a los que deben hacer frente en **DRAGO**. Se trata de todos los gastos de servicios, limpieza, seguridad, agua y luz, entre otros. En la mayoría de los casos, los pagos de dichas facturas están domiciliados.

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

2. Gastos de Viaje y Dietas:

DRAGO cuenta con una Política de Gastos y Dietas donde establece las condiciones y procedimientos a seguir por sus empleados en cuanto a la realización de gastos y viajes de negocios, que se traslada a los empleados de **AZARIA** también.

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

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

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

i) Cuentas bancarias y tesorería:

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

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

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

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

j) Pago de impuestos

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

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles: de manera anual, el Departamento Financiero de **DRAGO** recibe la comunicación con la solicitud del pago de este impuesto, procediendo a su pago y contabilización. La propuesta de contabilización del Contable es revisada por el Responsable Financiero para asegurar que el importe de IBI comunicado coincide con el valor a registrar en libros.
- Impuesto sobre el Valor Añadido: el cálculo de la liquidación del IVA parte de los registros contables en el sistema de **DRAGO**. El Contable realiza el cálculo del impuesto a liquidar, que es revisado por el Responsable Financiero, con anterioridad a su presentación y contabilización.
- Impuesto sobre Sociedades: el Departamento Financiero calcula el importe del IS a liquidar, que es revisado por un asesor fiscal (externo) con anterioridad a la presentación del impuesto. Tras el acogimiento al régimen SOCIMI la Dirección revisa el cumplimiento de los requisitos necesarios para permanecer en el mismo, asimismo un asesor fiscal externo analiza que la Sociedad cumple los requisitos.
- Otros impuestos locales: en particular aquellos específicos de zonas de España como Melilla en los que se encuentran los inmuebles de TRES FORCAS CAPITAL. El cálculo de dichos impuestos, parte de los registros contables en el sistema de **DRAGO**. El Contable realiza el cálculo del impuesto a liquidar, que es revisado por el Responsable Financiero, con anterioridad a su presentación y contabilización.

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

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

k) Cierre contable y reporting

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

El Responsable de Contabilidad lleva a cabo una primera revisión del reporte trimestral. Posteriormente, el Responsable Financiero realiza una revisión exhaustiva del reporte, aprobando su envío al Consejo.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

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

AZARIA elabora el registro de todas aquellas transacciones surgidas a lo largo del ejercicio en sus Libros contables entorno a las normas marcadas en el Plan General Contable. Además, está comprometida a formular las Cuentas Anuales según lo estipulado en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que deben estar compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria.

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

a) *Reporting de resultados*

El Departamento Financiero de **DRAGO** elabora dos informes, tanto trimestralmente como semestralmente, un informe sobre lo acontecido en las filiales y sus activos durante los últimos tres meses, que es entregado al Consejo, con el fin de informar sobre los aspectos más relevantes de la Sociedad y donde se incluye un análisis de la información financiera, un análisis de los activos del complejo y un análisis del entorno en términos de consumo e inversión:

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

b) *Sistemas de información*

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

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

Por otro lado, **DRAGO** se ha adaptado al Reglamento Europeo de Protección de Datos y cuenta con un Manual para ello el que detallan diferentes procedimientos relacionados con la seguridad de la información propiedad de **DRAGO**, entre estos procedimientos se encuentran los siguientes:

1. Procedimientos de seguridad física y controles de acceso, donde se detallan los procedimientos de control de acceso al edificio de custodia de archivo de **DRAGO**, accesos al propio archivo y accesos de subcontratistas y proveedores, entre otros. Es importante mencionar que los usuarios solamente tendrán acceso a aquella información que precisen para el desarrollo de sus funciones en la organización. El Responsable de Seguridad es el encargado de conceder dichas autorizaciones en función de las premisas establecidas.
2. Procedimientos de seguridad lógica, entre los que se encuentra el establecimiento de claves o contraseñas para los usuarios y el personal, así como el tratamiento de los servidores donde se almacena la información propiedad de **DRAGO**. Para poder acceder a la información, deben poseerse ciertas claves y contraseñas que tienen que ser cambiadas con una frecuencia marcada. Dichas contraseñas deben ser de carácter personal y no revelarse a terceros, exceptuándose el Responsable de Seguridad, ya que este es el responsable final de aprobación de las mismas.
3. Procedimientos de seguridad periódicos, donde el Responsable de Seguridad debe asegurarse de la correcta adecuación y vigencia de las medidas de seguridad establecidas.
4. Procedimiento de uso y tratamiento de datos de carácter personal a la que tienen acceso incluyendo envíos de información y publicidad

Adicionalmente, para la óptima seguridad de la información de **DRAGO**, se han subcontratado tanto los servicios de un experto en materia de protección de Datos como los servicios de un experto en materia de gestión de accesos y usuarios, proporcionando una correcta seguridad en cuanto a la protección de datos y al uso de contraseñas de todos los empleados, ya que únicamente el Director de la empresa informática subcontratada y los usuarios, son conocedores de dicha información.

Mediante la firma del contrato en cuestión, la empresa subcontratada asume una serie de responsabilidades, entre las que destacan:

- Tomar las medidas oportunas establecidas por ley, para el correcto tratamiento de la información de carácter personal a la que tienen acceso.
- Llevar un tratamiento de los datos conocidos conforme a las premisas indicadas por el Responsable del Fichero.
- No proporcionar a terceros ningún dato al que haya tenido acceso durante sus funciones de prestación de servicios. Excepcionalmente se pueden ceder dichos datos en los supuestos establecidos por ley.
- Mantener el secreto profesional y la confidencialidad en cuestión de los datos personales obtenidos durante la prestación del servicio.
- Comunicar y supervisar el correcto cumplimiento por parte de sus empleados de las obligaciones anteriormente indicadas.
- Tomar las medidas necesarias para adaptar la sociedad a la nueva regulación en materia de protección de datos.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

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

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Información y Comunicación, **DRAGO** realiza un reporte trimestral, el cual sirve como seguimiento para conocer la situación de la organización periódicamente a nivel financiero.

El Consejo de Administración de **AZARIA** mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas por **DRAGO**, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo. En estas reuniones se incluye como punto del día dicho reporting elaborado por el Asset Manager y revisado por el Director de Asset Management, así como otra información relevante publicada en la página web o remitida al Mercado. De este modo, se comprueba la coherencia de dicha información reportada con los resultados de **AZARIA**, para asegurar que es equivalente y que refleja de manera adecuada la situación actual de la Compañía.

En lo que a la transmisión de información se refiere, la Compañía cuenta con la figura del Secretario no consejero del Consejo, D. Iván Azinovic Gamo que además es el asesor jurídico de la compañía. El constante contacto entre el secretario con el resto de miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado permite que la de información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.