

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL
MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI)
DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

SEPTIEMBRE DE 2018

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el **“Mercado”** o el **“MAB”**), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante **“MAB-SOCIMI”**), de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. (en adelante **“Azaria”**, la **“Sociedad”**, la **“Compañía”** o el **“Emisor”**), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante **“Circular del MAB 2/2018”**), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, **“Circular del MAB 6/2018”**).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el **“Documento Informativo”**) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016.

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Azaria cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2018.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

1.	RESUMEN.....	1
1.1.	Responsabilidad sobre el Documento	1
1.2.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción....	1
1.3.	Principales factores de riesgo.....	2
1.4.	Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia	4
1.5.	Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor	5
1.6.	Administradores y altos directivos del emisor	10
1.7.	Composición accionarial.....	11
1.8.	Información relativa a las acciones	11
2.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO	13
2.1.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	13
2.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad	13
2.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social	14
2.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	16
2.4.1.	Nombre legal y comercial	16
2.4.2.	Acontecimientos más importantes de la Sociedad	16
2.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	20
2.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera	21

2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).	21
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	29
2.6.3.	Información fiscal	29
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.	41
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.	41
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	50
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.	51
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.	52
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).	52
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	56
2.12.	Información financiera	56
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.	56

2.12.2.	En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello ..	67
2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	67
2.12.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	70
2.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo	70
2.14.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.	72
2.14.1.	Principales inversiones del Emisor en el periodo comprendido entre el 11 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, el ejercicio 2017 y el ejercicio en curso.....	72
2.14.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	72
2.15.	Información relativa a operaciones vinculadas	73
2.15.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:	73
a)	Operaciones realizadas con los accionistas significativos	73
b)	Operaciones realizadas con los administradores y directivos	73
c)	Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.....	73
	A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).	73

2.16.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	78
2.16.1.	Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	79
2.16.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones	79
2.16.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	80
2.17.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	80
2.17.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	80
2.17.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.	83
2.17.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciads a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	85
2.18.	Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	85
2.19.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.....	85
2.20.	Declaración sobre el capital circulante	86
2.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	86
2.22.	Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta	86

2.23.	Factores de riesgo	87
2.23.1.	Riesgos operativos	87
2.23.2.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	91
2.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	92
2.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	93
2.23.5.	Otros Riesgos	94
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	96
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación	96
3.2.	Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado ..	96
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	97
3.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	99
3.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	100
3.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	100
3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad	100
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	102
3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función	105

4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	107
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	108
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	108
5.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	108
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	109
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....	110
ANEXO II	Cuentas Anuales Individuales de Azaria Rental, S.L. (anteriormente denominada Ariot Investment, S.L.) junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017.....	111
ANEXO III	Cuentas Anuales Individuales de Bifur Investments, S.L. junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017.....	112
ANEXO IV	Informe de valoración independiente del activo propiedad de Bifur Investments, S.L.U.	113
ANEXO V	Informe de valoración independiente de la Compañía	114
ANEXO VI	Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad	115

1. RESUMEN

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

D. Javier Prado Earle, D. Alfonso Mato García-Ansorena y D. Claudio Giesen, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Azaria, en el ejercicio de la facultad conferida expresamente por la Junta de Accionistas del 13 de julio 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

Teniendo en consideración el informe de valoración de los fondos propios de la Compañía a 31 de marzo de 2018 emitido por Deloitte Financial Advisory, S.L.U. (en adelante, “**Deloitte**”), con fecha 23 de julio de 2018, el Consejo de Administración de la Compañía celebrado el 10 de septiembre de 2018 fijó un precio de referencia de 5,40 euros, lo que implica un valor total de fondos propios de 44.960 miles de euros.

NNNAV Azaria a 31/03/2018

€ miles	Lím. Inferior	Lím. Superior
(+) Patrimonio Neto	41.115	41.115
(+) Plusvalías latentes en inversiones de empresas del grupo	(791)	6.521
(+) Valor de mercado inversiones en empresas del grupo	39.911	47.223
(-) VNC de las inversiones en empresas del grupo	(40.701)	(40.701)
Net Asset Value	40.234	47.636
(-) Ajustes por el V.M. de la deuda	-	-
(-) Costes de estructura	(2.308)	(2.547)
(-) Ajuste por efecto impositivo de las plusvalías latentes	-	-
(-) IIVTNU	-	-
(-) Otros ajustes	(75)	(75)
Triple NAV	37.941	45.014
Número de acciones	8.326	8.326
Triple NAV por acción	4,56	5,41

En el apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo se ha detallado la metodología de valoración empleada por Deloitte.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar cualquier decisión de invertir en acciones de Azaria deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo, los cuales podrían afectar a la evolución del negocio, los resultados, las estimaciones o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. A continuación se resaltan los siguientes:

Riesgo de dependencia significativa de un único inquilino

Tal y como se explica en el presente Documento Informativo, Azaria únicamente posee una participación del 100% en el capital de Bifur Investments, S.L.U. (en adelante, “**Bifur**”), sociedad que posee un único activo (Miguel Yuste 40), el cual está arrendado a un único inquilino (Diario El País, S.L.). A pesar del carácter de obligado cumplimiento que tiene el pago de la renta para el periodo de vigencia del contrato, en el caso de que Diario El País, S.L. o cualquiera de las sociedades pertenecientes al Grupo Prisa no pudiese hacer frente al pago de la misma, la situación financiera de la Sociedad podría verse afectada negativamente, influyendo por tanto en su valoración.

Riesgos relativos a la estructura de financiación

A 31 de diciembre de 2017 Bifur, sociedad participada por Azaria al 100% y propietaria del activo de Miguel Yuste 40, tiene una deuda neta con entidades de crédito a coste amortizado de 28.972.396 euros devengando intereses variables (Euribor 12 meses) y fijos (3,9%). Teniendo en cuenta la valoración de activos a 31 de marzo de 2018, el *Loan To Value* (en adelante “**LTV**”) ascendería al 39%. Dicha deuda se encuentra garantizada por el activo de Miguel Yuste 40, no teniendo covenants financieros.

A la fecha del presente Documento Informativo Azaria no tiene deuda financiera con entidades de crédito.

La exposición a un aumento del tipo de interés daría lugar a un aumento de los gastos financieros, minorando el beneficio neto y por tanto la rentabilidad para los accionistas.

Por otro lado, una eventual disminución del valor de los activos daría lugar a un aumento del ratio de endeudamiento o LTV.

Asimismo, en el caso de que Bifur no disponga de los fondos necesarios para hacer frente al servicio de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, Bifur tendría que reestructurar o refinanciar su deuda, o ampliar capital. No se puede asegurar que dicha refinanciación pueda efectuarse en las mismas condiciones que las actuales, lo que podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y en los resultados de Bifur y por tanto en su matriz, Azaria.

Concentración geográfica

El único activo que posee Bifur está ubicado en Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha localidad o de un cambio en las condiciones económicas particulares que se presenten en esta localidad, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad está gestionada por la empresa Drago Capital, S.L., sociedad participada al 100% por accionistas indirectos de la Sociedad. En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dicha empresa podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de la Sociedad.

Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad

La Sociedad Gestora Drago Capital, S.L. es una sociedad participada al 100% por accionistas indirectos de la Sociedad. Dichos socios, en su doble condición de accionistas, por un lado, y de gestores del activo de la Sociedad por otro, podrían llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de Azaria.

Tal y como se ha explicado en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, Drago Capital, S.L. también presta servicios de administración y gestión a Silvercode Investments, SOCIMI, S.A., propietaria del Complejo Castellana 200 de Madrid. El contrato entre Drago Capital, S.L. y la Sociedad no establece ninguna cláusula de exclusividad, por lo que Drago Capital, S.L. puede prestar los mismos servicios que los recogidos en este contrato para otras compañías.

No se puede asegurar que los intereses de Drago Capital, S.L. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o Drago Capital, S.L. actúe de forma beneficiosa para la Sociedad.

Riesgo de no disponer de licencia de primera ocupación:

A la fecha del presente Documento Informativo, el activo no dispone de licencia de primera ocupación. La no obtención de esta licencia podría dar lugar a la imposición de multas económicas y a la orden de regularizar la situación por parte de las autoridades correspondientes si la normativa ha sido incumplida (el derribo de obras no autorizadas), a no ser que hayan transcurrido cuatro años a partir del momento en el cual las obras

finalizaron y no afectan al dominio público. No obstante, de acuerdo con la documentación aportada, no se han iniciado procedimientos sancionadores en relación con esta licencia.

Sin perjuicio de todo lo anterior, en la actualidad se está modificando la categoría de los edificios I y II a servicios empresariales (categoría dentro del uso industrial con el que ya cuentan). En este sentido y según información proporcionada por los asesores técnicos del arrendatario del Inmueble, se ha emitido ya el correspondiente Certificado de Conformidad, de comprobación de la declaración responsable (número 1061518006250), por el cual se declara la implantación de la actividad de servicios empresariales en los mencionados edificios, así como las correspondientes obras que se ejecutarán en consecuencia. Una vez finalizadas las mismas, se tramitará la correspondiente licencia de primera ocupación y funcionamiento, regularizando así la situación del Inmueble.

Señalar que según la cláusula 1.3 del contrato de arrendamiento actualmente vigente, cuyas condiciones se han descrito en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo, es obligación del arrendatario la tramitación y obtención de la Licencia de primera ocupación y funcionamiento. A la fecha del presente Documento Informativo no se tiene constancia de que el arrendatario (Diario El País, S.L.) esté llevando a cabo las actuaciones pertinentes para disponer dicha licencia.

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad es propietaria de una participación del 100% en el capital de Bifur, sociedad propietaria del complejo industrial y de oficinas situado en la calle Miguel Yuste 40 de Madrid, arrendado en su totalidad al Diario El País, S.L., (en adelante, “**El País**”), sociedad perteneciente al Grupo Prisa.

El contrato que tiene Bifur con El País tiene una duración de obligado cumplimiento de 25 años a contar desde el 29 de julio de 2008, es decir, hasta 2033. La renta anual a la fecha del presente Documento Informativo asciende a 4,9 millones de euros. Esta renta se ha fijado en concepto de renta triple neta. La rentabilidad triple neta consiste en que el arrendatario se hace cargo de todos los gastos e impuestos derivados del inmueble (mantenimiento, seguros, impuestos, reparaciones, etc.), además del pago de la renta mensual. Se ha incluido una descripción detallada del contrato de arrendamiento en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo.

La estrategia de Azaria se basa en la creación de un vehículo de inversión inmobiliaria focalizado en la obtención de rentabilidades atractivas ($\approx$ 4-5%) derivadas de contratos de alquiler con un perfil de rentas triple netas a largo plazo. Esta tipología de contratos permitirá una distribución de caja recurrente y estable que junto con la liquidez que aporta la cotización del vehículo en el MAB supone una de las principales ventajas competitivas de Azaria.

Para ello, la Sociedad está en fase de búsqueda de nuevas oportunidades de inversión que, en línea con el perfil de activos de la cartera actual, pueda incrementar la rentabilidad para el accionista. La rentabilidad objeto de la inversión dependerá de la oportunidad de inversión concreta. En el apartado 2.14.2 del presente Documento Informativo se ha incluido una explicación de las oportunidades de inversión objeto de análisis por parte de la Sociedad.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Información financiera histórica de Azaria:

A continuación, se presentan las cifras del balance y de la cuenta de resultados extraídas de las cuentas anuales individuales auditadas de Azaria (formuladas bajo la antigua denominación de la Sociedad, Ariot Investments, S.L.) correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2016 y 2017. Señalar que a 31 de diciembre de 2017 las cuentas anuales de Azaria son individuales dado que a dicha fecha Azaria únicamente poseía una participación del 50% sobre Bifur y no se cumplían los requisitos necesarios para poder formular cuentas anuales consolidadas.

Balance a 31 de diciembre de 2016 y 2017:

<i>Expresado en euros</i>	31/12/2017	31/12/2016^(*)
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	19.546.504	-
Total activo no corriente	19.546.504	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	358.860	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	358.791	-
Anticipos a proveedores	69	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	113.557	2.370
Tesorería	113.557	2.370
Total activo corriente	472.417	2.370
TOTAL ACTIVO	20.018.921	2.370

<i>Expresado en euros</i>	31/12/2017	31/12/2016^(*)
Capital	5.003.000	3.000
Prima de emisión	14.549.123	-
Resultado del ejercicio	1.479.467	(367)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(367)	-
Dividendo a cuenta	(1.060.008)	-
Total Fondos Propios	19.971.215	2.633
Total patrimonio neto	19.971.215	2.633
Total pasivo no corriente	-	-
Deudas a corto plazo	47.302	-
Otros pasivos financieros	47.302	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	404	(263)
Proveedores	389	(263)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	-
Total pasivo corriente	47.706	(263)
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	20.018.921	2.370

^(*) Los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 2017:

<i>Expresada en euros</i>	31/12/2017	31/12/2016^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	1.489.504	-
Ingresos por dividendos e intereses	1.489.504	-
Otros gastos de explotación	(10.037)	(367)
Servicios exteriores	(10.037)	(367)
Resultado de explotación	1.479.467	(367)
Resultado financiero	-	-
Resultado antes de impuestos	1.479.467	(367)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado de operaciones continuadas	1.479.467	(367)
Resultado del ejercicio beneficio/pérdida	1.479.467	(367)

^(*) Los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados

Información financiera histórica de Bifur:

Señalar que la información financiera de Bifur correspondiente a los ejercicios anuales finalizados a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 está sometida a auditoría.

Balance a 31 de diciembre de 2016 y 2017:

<i>Expresado en euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Inversiones inmobiliarias	33.458.760	34.086.834
Inversiones financieras a largo plazo	826.362	2.221.424
Créditos a largo plazo con entidades vinculadas	-	1.395.062
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos financieros	30.012	30.012
Otros activos financieros a largo plazo	796.350	796.350
Total activo no corriente	34.285.122	36.308.258
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.261.623	4.938.284
Deudores comerciales	2.260.655	4.292.454
Anticipos a acreedores	968	645.830
Créditos con empresas del grupo y asociadas	1.028.251	103.829
Periodificaciones a corto plazo	62.032	89.980
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	670.363	1.547.565
Tesorería	670.363	1.547.565
Total activo corriente	4.022.269	6.679.658
TOTAL ACTIVO	38.307.391	42.987.916

<i>Expresado en euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Capital escriturado	7.179.828	9.650.820
Reserva legal	219.307	-
Aportaciones de socios o propietarios	164.347	164.347
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(149.985)	(544.736)
Resultado del ejercicio	1.833.937	2.193.067
Dividendo a cuenta	(1.400.000)	-
Total patrimonio neto	7.847.434	11.463.498
Deuda a largo plazo	29.407.229	29.792.310
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	28.522.396	28.907.477
Otras deudas a largo plazo	884.833	884.833
Total pasivo no corriente	29.407.229	29.792.310
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.052.728	1.732.108
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	450.000	450.000
Acreeedores varios	198.460	956.321
Otras deudas con las Administraciones Públicas	314.038	278.922
Otras deudas a corto plazo	90.230	46.865
Total pasivo corriente	1.052.728	1.732.108
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	38.307.391	42.987.916

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 2017:

<i>Expresado en euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Importe neto de la cifra de negocios	5.601.400	5.463.244
Prestaciones de servicios	5.601.400	5.463.244
Otros gastos de explotación	(1.931.581)	(2.444.417)
Servicios exteriores	(1.520.007)	(1.704.659)
Tributos	(411.574)	(739.758)
Amortización del inmovilizado	(628.074)	(730.558)
Excesos de provisiones	-	2.700
Resultado de explotación	3.041.745	2.290.969
Ingresos financieros	35.167	15.376
Gastos financieros	(1.242.975)	(113.279)
Resultado financiero	(1.207.808)	(97.903)
Resultado antes de impuestos	1.833.937	2.193.067
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	1.833.937	2.193.067
Resultado del ejercicio	1.833.937	2.193.067

En el apartado 2.12. del presente Documento Informativo se ha detallado la información financiera histórica de Azaria así como información financiera auditada de Bifur para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2016 y 2017.

Tendencias significativas:

A continuación se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Azaria a 30 de junio de 2018. Se ha de tener en consideración que el 31 de enero de 2018 se elevó a público la escritura de ampliación de capital a través de la cual Azaria adquirió el 50% restante de Bifur, por lo que a partir de dicha fecha Azaria es propietaria del 100% de las participaciones de Bifur. Por tanto, la cuenta de pérdidas y ganancias a continuación presentada recoge el efecto de esta adquisición. La misma no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada:

<i>Expresado en euros</i>	30/06/2018
Importe neto de la cifra de negocios	2.548.514
Ingresos por dividendos e intereses	2.548.514
Otros gastos de explotación	(681.285)
Servicios exteriores	(628.985)
Tributos	(52.300)
Amortización del inmovilizado	(314.037)
Resultado de explotación	1.553.192
Resultado financiero	(598.825)
Resultado antes de impuestos	954.367
Impuestos sobre beneficios	-
Resultado de operaciones continuadas	954.367
Resultado del ejercicio beneficio/pérdida	954.367

Previsiones y estimaciones:

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, el Consejo de Administración celebrado con fecha 10 de septiembre de 2018 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%.

A continuación se presentan las principales partidas de las previsiones para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019. El perímetro de las previsiones incorporadas considera la consolidación a partir de 2018 de Azaria y Bifur, ya que durante el ejercicio 2018 se produjo la adquisición por parte de Azaria del 50% restante que poseía de Bifur.

<i>Expresada euros</i>	31/12/2018	31/12/2019
Prestaciones de servicios	5.488.932	5.598.711
Total importe neto de la cifra de negocios	5.488.932	5.598.711
Servicios exteriores	(922.173)	(581.454)
Tributos	(408.074)	(416.236)
Otros gastos de explotación	(1.330.247)	(997.690)
Amortización del inmovilizado	(628.074)	(628.074)
Resultado de explotación	3.530.611	3.972.947
Resultado financiero	(1.225.001)	(1.206.968)
Resultado antes de impuestos	2.305.610	2.765.978
Impuesto sobre sociedades	-	-
Resultado Neto	2.232.610	2.765.978

Las previsiones arriba incluidas no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada ni de ningún tipo de trabajo de aseguramiento por parte de los auditores de cuentas de Azaria.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Azaria son los siguientes:

Consejero	Cargo	Carácter	Fecha de nombramiento
D. Javier Prado Earle	Presidente	Independiente	13 de julio de 2018
D. Alfonso Mato García-Ansorena	Vocal	Independiente	13 de julio de 2018
D. Claudio Giesen	Vocal	Dominical	13 de julio de 2018

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad posee una participación igual o mayor al 1%.

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus trayectorias profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

1.7. Composición accionarial

El desglose accionarial actual es el siguiente:

Accionista	Participación (%)	Nº de acciones	Valoración (€ miles)
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A.	49,84%	4.149.111	22.404
Daily Real Estate, S.L.	36,93%	3.074.908	16.605
Wil Shares Limited	8,14%	678.100	3.662
22 accionistas minoritarios	4,76%	396.103	2.139
Autocartera	0,33%	27.778	150
Total	100,00%	8.326.000	44.960

Los accionistas de Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. son Luis Iglesias, Mark Jonas y Ed Spencer, cuyos porcentajes de participación en Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. son del 68%, 16% y 16%, respectivamente.

El accionista único de Daily Real Estate, S.L. es Luis Iglesias.

Los accionistas de Wil Shares Limited son Mark Jonas y Ed Spencer, cuyos porcentajes de participación en Wil Shares Limited. son del 55% y 45%, respectivamente.

Consecuentemente, a fecha del presente Documento Informativo, las participaciones que ostentan indirectamente Luis Iglesias, Mark Jonas y Ed Spencer en el capital de la Sociedad son del 70,82%, 12,45% y 11,64%, respectivamente.

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad posee una participación igual o mayor al 1%.

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Azaria está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 8.326.000 euros, representado por 8.326.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Javier Prado Earle, D. Alfonso Mato García-Ansorena y D. Claudio Giesen, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Azaria, en el ejercicio de la facultad conferida expresamente por la Junta de Accionistas del 13 de julio 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Los miembros del Consejo de Administración de Azaria, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales de Azaria Rental SOCIMI, S.A. (formuladas bajo la anterior denominación de la Sociedad, Ariot Investments, S.L.) correspondientes al ejercicio cerrado con fecha 31 de diciembre de 2017 han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante “**PwC**”) domiciliada en el Paseo de la Castellana, 259 B, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja 87250-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

Las cifras correspondientes al ejercicio 2016 comprendido entre el 11 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2017 no han sido sometidas a auditoría al no superar los umbrales requeridos, ya que durante el periodo anteriormente mencionado la Sociedad no tenía ni activos ni actividad alguna.

PwC fue nombrado como auditor de la Compañía para la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad durante un periodo de tres años, esto es, para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017, a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2019. Dicho nombramiento tuvo lugar en la Junta General Extraordinaria y Universal celebrada el 29 de diciembre de 2017. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 5 de junio de 2018, en el Tomo 35.212, Folio 186, Hoja M-633195, Inscripción 8ª.

El marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y 602/2016 y con lo

dispuesto en la Orden Ministerial 1228/1994, de 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que se aprobó la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad, así como de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a las obligaciones de información a detallar en la memoria abreviada.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

Azaria Rental SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en el Paseo de Eduardo Dato nº 18, 28010, Madrid, con C.I.F. número A-87685145.

La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación Ariot Investments, S.L. (en adelante, “**Ariot**”) con domicilio social en la calle Claudio Coello, número 124 de Madrid, por medio de escritura elevada a público el día 11 de noviembre de 2016 ante el Notario de Madrid, D. Fernando Fernández Medina, bajo el número 3.220 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 35.212, Folio 179, Sección 8, Hoja M-633195, Inscripción 1ª y fecha 28 de noviembre de 2016.

Con fecha 12 de diciembre de 2016, el Socio Único de Ariot a la fecha, Daily Real Estate, S.L., acordó el traslado del domicilio social de la calle Claudio Coello 124, 6º derecha, 28006 Madrid al Paseo de Eduardo Dato número 18, 28010 de Madrid.

En la Junta General Universal Extraordinaria de socios celebrada con fecha 28 de septiembre de 2017 se aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto 1 de enero de 2017. Dicha decisión fue elevada a público con fecha 29 de septiembre de 2017 en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, bajo el número 3.285 de su protocolo en inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 26 de octubre de 2017, en el Tomo 35.212, Folio 183, Sección 8, Hoja M-633195, Inscripción 5ª.

En la Junta General Extraordinaria de socios celebrada el 9 de mayo de 2018 se acordó el cambio de denominación social, pasando a denominarse Azaria Rental SOCIMI, S.L. Dicha decisión fue elevada a público con fecha 21 de mayo de 2018 en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, bajo el número 3.315 de su protocolo en

inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de agosto de 2018, en el Tomo 35.212, Folio 186, Sección 8, Hoja M-633195, Inscripción 9ª.

En la Junta General Extraordinaria de socios celebrada con fecha 6 de junio de 2018 se acordó la transformación de la Sociedad en Sociedad Anónima. Dicho acuerdo fue elevado a público con fecha 14 de junio de 2018 en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, bajo el número 4.114 de su protocolo en inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 2 de agosto de 2018, en el Tomo 35.212, Folio 186, Sección 8, Hoja M-633195, Inscripción 10ª.

El objeto social de Azaria está indicado en el artículo 2º de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

"ARTÍCULO 2º.-

Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- 1) 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;*
- 2) 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;*
- 3) 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*
- 4) La tenencia de acciones o participaciones de Institución Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.*

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social de algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la compañía es Azaria Rental SOCIMI, S.A, no teniendo nombre comercial.

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad

Ejercicio 2016:

Azaria Rental SOCIMI, S.A., con C.I.F. número A-87685145, se constituyó el 11 de noviembre de 2016 mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina, con número 3.220 de su protocolo; y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de noviembre de 2016 en el Tomo 35.212, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M-633195, Inscripción 1ª bajo la denominación social de Ariot Investments, S.L. El capital social a la fecha de constitución ascendía a 3.000 euros, compuesto por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal, suscrito y desembolsado íntegramente por Afiens Legal, S.L.P.

Con fecha 12 de diciembre de 2016, se produjo la venta del 100% de las participaciones que Afiens Legal, S.L.P. poseía de Ariot a Daily Real Estate, S.L.

Con esta misma fecha, el Socio Único de Ariot a la fecha, Daily Real Estate, S.L., acordó la aceptación de la dimisión de los administradores solidarios Dña. María-Lorena Salamanca Cuevas y D. Leonardo José Britto León y el nombramiento de D. Luis Iglesias Rodríguez-Viña y Dña. Isabel Olivares de la Cerda como nuevos administradores solidarios. Asimismo se acordó el

traslado del domicilio social de la calle Claudio Coello 124, 6º derecha, 28006 Madrid al Paseo de Eduardo Dato número 18, 28010 de Madrid. Ambos acuerdos fueron elevados a público mediante escritura pública otorgada el 12 de diciembre de 2016 ante el notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa María, bajo el número 4.286 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 24 de enero de 2017 en el Tomo 35.212, Folio 182, Sección 8ª, Hoja M-633195, Inscripción 2ª.

Ejercicio 2017:

Con fecha 23 de enero de 2017 el Socio Único a la fecha, acordó 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 escriturada de 11.780.000 euros ajustada contablemente por un importe de 4.002.000 euros correspondiente al valor razonable de las acciones recibidas en el momento de la aportación de la sociedad Bifur; convirtiendo así a Ariot en socio de Bifur con un 50% de sus participaciones. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada con fecha 24 de febrero de 2017 por el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García bajo el número 705 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 10 de abril de 2017 en el Tomo 35.212, Folio 183, Sección 8ª, Hoja M-633195, Inscripción 3ª.

Con fecha 3 de abril de 2017 el Socio Único de Ariot a la fecha, Daily Real Estate, S.L., procedió a la venta de 928.892 participaciones representativas del 18,57% del capital de Ariot a la sociedad Wil Shares Limited, perdiendo de esta manera la condición de unipersonalidad. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada con fecha 3 de abril de 2017 por el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García bajo el número 1.087 de su protocolo.

Con fecha 11 de mayo de 2017 la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo de 461.627 euros con cargo a prima de emisión y un dividendo a cuenta de 638.583 euros.

Con fecha 12 de julio de 2017 la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo de 400.000 euros con cargo a prima de emisión y un dividendo a cuenta de 421.425 euros.

Con fecha 28 de septiembre de 2017, la Junta General Universal Extraordinaria de Socios adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI, adecuando el objeto social de la Sociedad conforme a lo establecido en el artículo 2.1. de la Ley 11/2009. Dicha decisión fue elevada a público en virtud de escritura pública de fecha 29 de septiembre de 2017 otorgada ante el notario de Madrid D. Francisco Consegal García bajo el número 3.285 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 26 de octubre de 2017, en el Tomo 35.212, Folio 183, Sección 8ª, Hoja M-633195, Inscripción 5ª.

Con fecha 22 de noviembre de 2017 la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo de 371.250,01 euros con cargo a prima de emisión.

Ejercicio 2018:

Con fecha 11 de enero de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios aprobó un aumento de capital de 5.003.000 euros mediante la creación de 5.003.000 nuevas participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal y 3,628212 euros de prima de emisión cada una. Las participaciones creadas fueron íntegramente asumidas por Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. Dichas participaciones quedaron íntegramente desembolsadas mediante la aportación no dineraria de 3.589.914 participaciones sociales que Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. poseía en la sociedad Bifur. De esta manera Ariot adquiere el 50% restante de Bifur, convirtiéndose de esta manera en su accionista único. Las participaciones sociales objeto de aportación se encontraban libres de cargas y se valoraron en 23.154.945,30 euros. Dicha decisión fue elevada a público en virtud de escritura pública de fecha 31 de enero de 2018 otorgada ante el notario de Madrid D. Francisco Consegal García bajo el número 616 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 14 de febrero de 2018, en el Tomo 35.212, Folio 184, Sección 8, Hoja M-633195, Inscripción 6ª.

Con fecha 1 de marzo de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios aprobó una reducción de capital de 1.680.000 euros mediante la amortización de 1.680.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una mediante devolución de aportaciones dinerarias a los socios. La reducción de capital se produjo de forma proporcional a las participaciones que poseían cada uno de los tres accionistas previamente a la reducción, no alterando los porcentajes de participación accionarial. Dicha decisión fue elevada a público en virtud de escritura pública de fecha 8 de marzo de 2018 otorgada ante el notario de Madrid D. Francisco Consegal García bajo el número 1.654 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 6 de abril de 2018, en el Tomo 35.212, Folio 185, Sección 8, Hoja M-633195, Inscripción 7ª.

En la Junta General Extraordinaria de socios celebrada el 9 de mayo de 2018 se acordó el cambio de denominación social, pasando a denominarse Azaria Rental SOCIMI, S.L. Dicha decisión fue elevada a público con fecha 21 de mayo de 2018 en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, bajo el número 3.315 de su protocolo en inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de agosto de 2018, en el Tomo 35.212, Folio 186, Sección 8, Hoja M-633195, Inscripción 9ª.

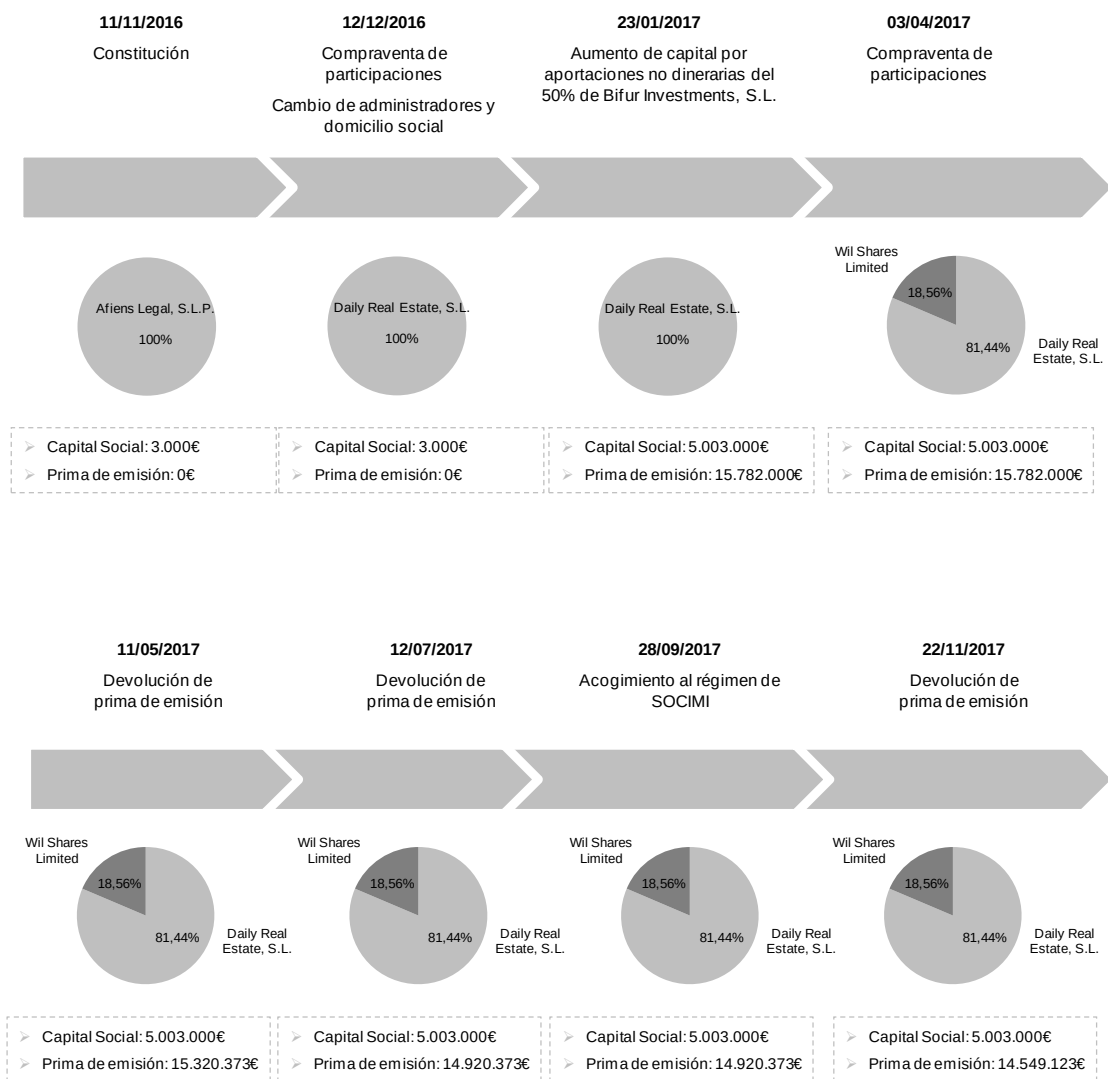
En la Junta General Extraordinaria de socios celebrada con fecha 6 de junio de 2018 se acordó la transformación de la sociedad en Sociedad Anónima. Dicho acuerdo fue elevado a público con fecha 14 de junio de 2018 en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, bajo el número 4.114 de su protocolo en inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 2 de agosto de 2018, en el Tomo 35.212, Folio 186, Sección 8, Hoja M-633195, Inscripción 10ª.

Finalmente, con objeto de cumplir con el requisito de difusión establecido en la Circular 2/2018 del MAB, los tres accionistas principales de la Sociedad han procedido a la venta durante el mes de septiembre de 2018 de 396.103 acciones a 22 accionistas minoritarios, al precio de referencia

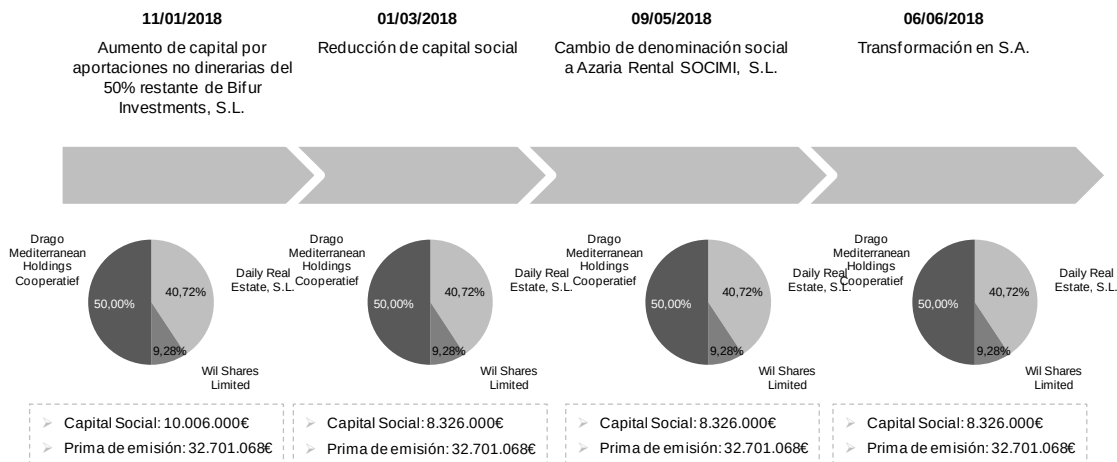
acordado en el Consejo de Administración del 10 de septiembre de 2018. Asimismo, durante septiembre de 2018 la Sociedad ha adquirido 27.778 acciones propias (autocartera) para ponerlas a disposición del Proveedor de Liquidez.

A continuación se resume de forma gráfica los principales acontecimientos de la Sociedad desde su constitución:

Años 2016 y 2017:



Año 2018:



2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Azaria a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.
- (iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.
- (v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad es propietaria de una participación del 100% en el capital de Bifur, sociedad propietaria del complejo industrial y de oficinas situado en la calle Miguel Yuste 40 de Madrid, arrendado en su totalidad a El País, cuyas principales características son las siguientes:

El activo es un complejo formado por cinco edificios (oficinas e industrial) con una superficie total de 46.481 m² (12.345 m² bajo rasante y 34.136 m² sobre rasante). El complejo dispone de un aparcamiento con 354 plazas bajo rasante. El activo se encuentra arrendado en su totalidad a Diario El País, S.L. (Grupo Prisa).

Localización del activo:

El inmueble se encuentra situado en el noreste de la ciudad de Madrid, en el número 40 de la calle Miguel Yuste. La calle Miguel Yuste pertenece al barrio de Simancas, en el distrito de San Blas. Esta zona se conoce como “Julián Camarillo”, y está en proceso de conversión de zona industrial a zona de oficinas.

El inmueble se encuentra cerca de la A-2, a menos de 10 minutos del aeropuerto de Barajas. Se puede llegar en coche desde la M-30, M-40 y A-2 (Carretera de Barcelona), y se encuentra a escasos minutos del centro de Madrid.

También se puede acceder al mismo a través de transporte público por metro (parada Suances, Línea 5) y autobús de línea (líneas 28, 77, 104 y N-5).



Descripción del activo:

A continuación se incluye una descripción detallada de los 5 edificios que conforman el complejo de Miguel Yuste 40:



Edificio 1:

Se encuentra situado en el lado este del complejo y fue construido en 1974. Este edificio ha sido reconstruido y cuenta con una superficie total de 9.164 m².

“El País” tiene sus oficinas en la planta baja de este edificio. El edificio se utiliza para diversos servicios tales como salas de conferencia y almacenes de archivos. Cuenta con cinco plantas sobre rasante y una planta bajo rasante destinada a aparcamiento e instalaciones.

El detalle de las superficies de cada una de las plantas es el siguiente:

Edificio 1					
	Superficie (m ²)	Oficinas	Industrial	Áreas comunes	Parking
Planta -1	789	-	-	789	-
Planta baja	2.158	980	-	1.178	-
Planta 1	1.774	1.774	-	-	-
Planta 2	1.921	1.921	-	-	-
Planta 3	835	835	-	-	-
Planta 4	835	835	-	-	-
Planta 5	723	723	-	-	-
Azotea	129	-	-	129	-
Total	9.164	7.068	-	2.096	-

Edificio 2:

Se encuentra situado en la parte norte del complejo, fue construido en 1984 y parcialmente remodelado en 2001 y 2002.

Este edificio cuenta con una superficie total de 12.135 m² y alberga las oficinas del “Diario AS”. Las oficinas están distribuidas a lo largo de la planta baja y dispone de cinco plantas por encima de esta. Bajo rasante dispone de 3 niveles destinados a parking e instalaciones. Este edificio está conectado con el sótano 1 del edificio 5 por un pasadizo subterráneo.

El detalle de las superficies de cada una de las plantas es el siguiente:

Edificio 2					
	Superficie (m ²)	Oficinas	Industrial	Áreas comunes	Parking
Planta -3	1.081	-	-	-	1.081
Planta -2	1.204	-	-	-	1.204
Planta -1	2.205	-	-	540	1.665
Planta baja	2.205	189	-	2.016	-
Planta 1	2.203	2.026	-	177	-
Planta 2	1.194	830	-	364	-
Planta 3	658	658	-	-	-
Planta 4	658	658	-	-	-
Planta 5	658	658	-	-	-
Azotea	69	-	-	69	-
Total	12.136	5.019	-	3.166	3.951

Edificio 3:

Situado en la parte oeste del complejo, este edificio junto con el edificio 4, forma un único volumen longitudinal con orientación norte-sur. Fue construido en 1987 y modificado entre 2000 y 2002. Los edificios 3 y 4 contienen el área de producción industrial.

Este edificio tiene una superficie total de 11.726 m² y se compone de dos estructuras diferenciadas. Al oeste, y conteniendo las rotativas, se encuentra una estructura en varios niveles sin compartimentaciones interiores y sin bajo rasantes. Al este se encuentra una estructura tipo nave industrial dedicada al almacenaje de los rollos de papel. A la fecha del presente Documento Informativo, en este edificio únicamente queda en activo parte de las oficinas que El País tiene en este edificio, habiendo finalizado la operativa de las rotativas en el mismo.

Existe un desnivel entre las dos estructuras, quedando la planta baja de la nave industrial por debajo de la planta baja de la estructura multinivel. En el punto de unión de los

edificios 3 y 4 se ubican las zonas comunes y de servicios (gimnasio, vestuarios, oficinas, etc.) El detalle de las superficies de cada una de las plantas es el siguiente:

Edificio 3					
	Superficie (m ²)	Oficinas	Industrial	Áreas comunes	Parking
Planta -1	1.170	-	1.170	-	-
Planta baja	3.990	16	3.864	110	-
Planta 1	655	-	655	-	-
Planta 2	2.040	-	1.887	153	-
Planta 3	1.484	274	1.115	95	-
Planta 4	1.484	240	987	257	-
Planta 5	734	197	-	537	-
Azotea	168	-	-	168	-
Total	11.726	727	9.678	1.321	-

Edificio 4:

Tal y como se ha explicado anteriormente, los edificios 3 y 4 forman un único volumen con orientación norte-sur. Fue construido entre 1999 y 2000. Junto con edificio 3 contiene el área industrial.

El edificio 4 tiene una superficie de 9.387 m² y está dividido en dos módulos. El ala oeste del edificio se destina a almacenamiento y dispensadores automáticos de discos de material publicado. El ala este se emplea para el embalaje de material finalizado. Asimismo, en este edificio se encuentran ubicados los muelles de carga.

La actividad principal desarrollada en este edificio era la impresión de los diarios El País, AS y Cinco Días. Sin embargo, desde el 17 de diciembre de 2017 y debido a la implementación de medidas de eficiencia, se ha cesado la actividad de las rotativas en este edificio, quedando actualmente sin uso estos espacios de impresión.

El detalle de la superficie de cada una de las plantas es el siguiente:

Edificio 4					
	Superficie (m ²)	Oficinas	Industrial	Áreas comunes	Parking
Planta -1	1.828	-	-	100	1.728
Planta baja	2.344	-	2.344	-	-
Planta 1	90	-	90	-	-
Planta 2	2.344	240	2.104	-	-
Planta 3	90	-	90	-	-
Planta 4	2.344	584	1.760	-	-
Planta 5	90	-	90	-	-
Azotea	255	-	-	255	-
Total	9.387	824	6.480	355	1.728

Edificio 5:

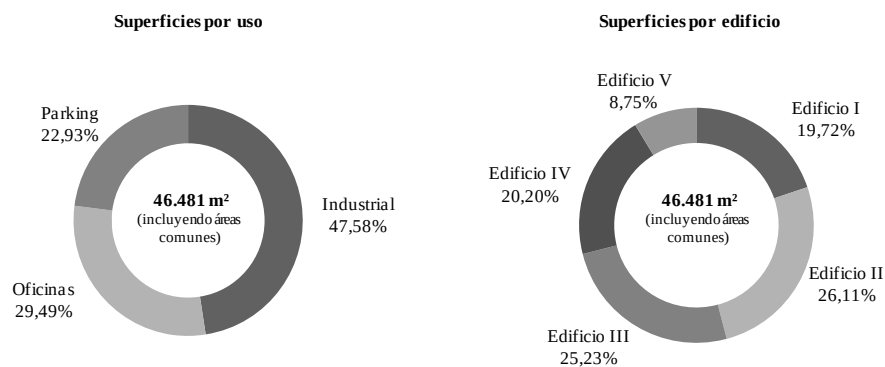
Se encuentra situado al sur del complejo y adyacente al edificio 1, este edificio fue construido en 2004.

Este edificio, que tiene una superficie de 4.068 m², sólo cuenta tres plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento.

El detalle de la superficie de cada una de las plantas es el siguiente:

Edificio 5					
	Superficie (m ²)	Oficinas	Industrial	Áreas comunes	Parking
Planta -3	1.361	-	-	100	1.261
Planta -2	1.354	-	-	100	1.254
Planta -1	1.354	-	-	100	1.254
Total	4.068	-	-	300	3.768

A continuación se presenta un resumen de la superficie del activo por uso y por edificio:



Póliza de seguro:

En virtud del contrato de arrendamiento del activo, descrito en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo, existen determinados seguros que deben ser contratados por la parte arrendataria y seguros que deben contratarse por la parte arrendadora.

Los seguros correspondientes a la parte arrendadora se corresponden con un seguro del continente del inmueble respecto de los riesgos frente a los que normalmente se asegura un arrendador prudente; y un seguro de responsabilidad civil general. En este sentido, Bifur tiene contratados los siguientes seguros:

- Póliza de seguro de daños materiales con Zurich Seguros. El capital asegurado asciende a 77.631.626,58 €. Dentro de este importe los conceptos más relevantes se

corresponden con el continente (70.874.266,58 €) y los alquileres anuales (5.311.210,00 €). La póliza se encuentra en vigor hasta el 14 de septiembre de 2018, siendo la misma renovable.

- Póliza de seguro de responsabilidad civil con Zurich Seguros. El capital asegurado asciende a 15.600.350,00€. La póliza se encuentra en vigor hasta el 15 de septiembre de 2018, siendo la misma renovable.

Ambas pólizas se renuevan automáticamente salvo oposición expresa con un mes de anterioridad al vencimiento de las mismas. A la fecha del presente Documento Informativo no se ha recibido comunicación de oposición expresa a su renovación.

Los seguros correspondientes a la parte arrendataria se corresponden con un seguro del contenido del inmueble respecto de los riesgos frente a los que normalmente se asegura un arrendatario prudente. En particular, una póliza de seguro de contenido contra daños causados por incendios, explosiones, inundación, vandalismo y otros riesgos; y un seguro de responsabilidad civil en relación con la ocupación y actividad desarrollada por el arrendatario, incluyendo daños a terceros por el mal uso del inmueble o derivados de conductas o comportamientos negligentes o temerarios del arrendatario o el personal vinculado de cualquier forma al mismo.

Política de amortización:

La política de amortización del activo propiedad de Bifur es la siguiente:

- Inmueble para arrendamiento: 18 años
- Instalaciones técnicas: 3 años

Gestión de los activos:

Con fecha 2 de febrero de 2015, Longshore, S.L. (anterior propietario del activo) y Drago Capital, S.L. (gestor del activo), suscribieron un contrato de gestión, el cual fue posteriormente novado con fecha 10 de diciembre de 2015. Las partes firmantes de la novación fueron: Longshore, S.L. (en calidad de propietario del activo hasta dicha fecha), Bifur Investments, S.L. (en calidad de propietaria del activo a partir de dicha fecha) y Drago Capital, S.L. (en calidad de gestor del activo). Este contrato de gestión, cuyos principales términos se describen a continuación, es el que está vigente a la fecha del presente Documento Informativo.

A continuación se presenta un resumen de los servicios prestados por el gestor de los activos bajo este último contrato:

- a) Gestión de los activos
 - Project management (desarrollo, reformas y trabajos de mantenimiento en el activo)
 - Obtención de licencias
 - Inspección física del activo
 - Cumplimiento de obligaciones estatutarias
 - Enlace entre el propietario del activo y el inquilino
 - Verificación del cumplimiento de los términos del contrato
 - Subarrendamientos y cambios de uso en el activo
 - Gestión de las reparaciones y mantenimiento
 - Revisiones de rentas, renovaciones del alquiler y realquileres
 - Disputas y arbitrajes
- b) Contabilidad
 - Cobro de rentas
 - Gestión de gastos asumidos por el inquilino
 - Servicios de administración y cobro de cargos
 - Gestión de la tesorería y cuentas bancarias de la sociedad
 - Registro contable y gestión de la base de datos
- c) Reporting
 - Contacto con el cliente
 - Reporting trimestral
 - Cierre mensual
 - Cierre anual
 - Gestión con los bancos

La remuneración percibida por el gestor de los activos se divide en los siguientes conceptos:

- Management fee: el mismo asciende a 60.000 euros anuales y se actualizará anualmente al IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística.
- Acquisition fee: el mismo asciende a un 1% del precio de compra del activo, impuestos incluidos. Este honorario se devengó únicamente a la fecha de adquisición del activo.
- Sales fee: el mismo asciende a un 3% del precio de venta del activo. El mismo será pagadero a la fecha de formalización de la escritura de compraventa y comprende cualquier tipo de servicio de consultoría prestado por Drago Capital, S.L. en relación con la venta del activo.
- Incentive fee: en el caso de que la Compañía obtenga una tasa interna de rentabilidad (Internal Rate of Return) del 20% calculado sobre los fondos propios (equity)

aportados, la Compañía deberá pagar a Drago Capital, S.L. el 80% del exceso sobre dicho 20%. Dicho Incentive Fee se devenga una vez que la Compañía haya obtenido la mencionada tasa interna de rentabilidad. Esto normalmente sucederá tras la venta de activos.

La tasa interna de rentabilidad (Internal Rate of Return) representa la tasa de descuento a la que el valor presente de las aportaciones de los accionistas es igual al valor presente de la caja distribuible tras el pago del servicio de la deuda, pago de impuestos y distribuciones a los accionistas (vía capital o vía préstamos).

El Incentive fee que se deberá abonar a Drago Capital, S.L. es el 80% del exceso entre la siguiente diferencia (exceso sobre el Hurdle Rate):

(+) Distribuciones acumuladas a los accionistas

(-) Valor acumulado del equity hasta el momento

A continuación se adjunta un ejemplo práctico del cálculo del Incentive Fee:

Año	1	2	3	4	5	6
Equity inicio periodo	30.000.000	30.000.000	35.000.000	41.000.000	48.200.000	56.840.000
Generación de caja	-	6.000.000	7.000.000	8.200.000	9.640.000	11.368.000
Venta del activo	-	-	-	-	-	85.000.000
Dividendos	-	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-68.208.000
Equity final periodo	30.000.000	35.000.000	41.000.000	48.200.000	56.840.000	

Año	1	2	3	4	5	6
Equity inicio periodo	-30.000.000					
Dividendos		1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	68.208.000
Neto	-30.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	68.208.000

TIR 20%

Hurdle rate 68.208.000

Precio de venta 85.000.000

Exceso sobre Hurdle rate 16.792.000

Incentive Fee para el gestor del activo 13.433.600

El contrato no establece ninguna cláusula de exclusividad, por lo que Drago Capital, S.L. puede prestar los mismos servicios que los recogidos en este contrato para otras compañías. Concretamente, Drago Capital, S.L. también presta servicios de administración y gestión a Silvercode Investments, SOCIMI, S.A., propietaria del Complejo Castellana 200 de Madrid. En el apartado 2.23 del presente Documento Informativo se ha incluido un riesgo asociado al potencial conflicto de interés.

La duración del contrato es indefinida. No obstante, el mismo puede finalizar anticipadamente en los siguientes casos:

- El gestor de los activos podrá finalizar el contrato en cualquier momento notificando por escrito a Bifur, en el caso de que Bifur hubiese cometido alguna infracción en sus obligaciones y la misma no se hubiese remediado en el plazo de 30 días desde la notificación enviada por el gestor a Bifur.
- Bifur podrá finalizar el contrato en los siguientes casos:
 - o En cualquier momento en el caso de que el gestor hubiese cometido alguna infracción y la misma no hubiese sido subsanada en el plazo de 30 días desde la notificación por parte de Bifur.
 - o En el caso de producirse la venta parcial del activo, el contrato se mantendrá en vigor aplicando a la parte proporcional del activo que permanezca en propiedad de Bifur, ajustándose proporcionalmente la remuneración.

Los honorarios percibidos por Drago Capital, S.L. en virtud del contrato de gestión a cierre de 31 de diciembre de 2017 y desde el 1 de enero de 2018 hasta la fecha del presente Documento Informativo han ascendido a 60.000 euros y 30.000 euros, respectivamente.

Por último, señalar que a la fecha del presente Documento Informativo, Drago Capital, S.L., está participada al 100% por accionistas indirectos de la Sociedad. En el apartado 2.23 del presente Documento Informativo se ha incluido un riesgo por el potencial conflicto de interés entre la sociedad gestora y la Sociedad.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

A la hora de analizar el eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario se ha de considerar la duración del contrato y la cláusula de indemnización establecida en caso de impago de las rentas. Las mismas han sido descritas en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 29 de septiembre de 2017, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por el régimen fiscal especial para SOCIMIs, establecido en la Ley 11/2009, decisión tomada en la Junta General de Socios de fecha 29 de septiembre de 2017. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMIs resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2017 en adelante.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, así como en los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende describir todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes, en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco se pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado en consideración a sus circunstancias particulares. Asimismo, los inversores y potenciales inversores, habrán de confirmar que no se hayan producido cambios en la legislación vigente, o en los criterios interpretativos de la misma.

Fiscalidad de las SOCIMIs

Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades:

Las SOCIMIs están sujetas a un régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante "IS"). De acuerdo con la Ley de SOCIMIs, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

Objeto social

El objeto social de las SOCIMI debe ser:

- i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- ii. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI 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 SOCIMI 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs; y
- iv. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Forma jurídica

- i. La SOCIMI debe revestir la forma social “Sociedad Anónima”.
- ii. Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas y sólo podrá haber una clase de acciones.
- iii. El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- iv. La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o un estado con el que exista intercambio de información tributaria.

Requisitos de inversión y rentas

- i. Composición del activo

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en:

- a) Inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los **Inmuebles Aptos**);
- b) Participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o Real Estate Investment Trust (en adelante, “**REIT**”) no residentes, entidades residentes o no residentes no cotizadas que tengan como objeto social el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, una política de distribución de dividendos similar a la de las SOCIMI y cumplan los mismos requisitos de inversión, y que

estén íntegramente participadas por SOCIMIs por REITs, IICIs (todas ellas, **“Participaciones Aptas”**, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los **“Activos Aptos”**).

Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan con los requisitos anteriores.

ii. Composición de rentas

Al menos el 80% de las rentas de las SOCIMI del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.

iii. Periodo mínimo de inversión

Los Inmuebles Aptos deberán permanecer arrendados y las Participaciones Aptas deberán mantenerse durante un periodo mínimo de 3 años. Este plazo de 3 años se computará:

- a) desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial cuando las participaciones y los bienes inmuebles figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen de SOCIMI, y a dicha fecha el inmueble se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento; o
- b) desde la fecha de la adquisición de las participaciones en entidades similares a las SOCIMI o desde la fecha de adquisición o la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez cuando los bienes inmuebles y las participaciones se hayan adquirido con posterioridad al acogimiento al régimen de SOCIMI.

Distribución de Resultado

i. Porcentajes de preceptiva distribución:

En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de Participaciones Aptas;

b) Al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia de activos (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes 3 años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo 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, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

ii. Requisitos de la distribución

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMIs, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 1.21.5 de este Documento Informativo.

Las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS son:

a) Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0% en el IS. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

- b) Las SOCIMIs no podrán compensar bases imponibles negativas, por tanto, no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante “LIS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI.
- c) Las SOCIMIs, en general, no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- d) El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de activos supone la obligación de tributar por las rentas generadas por tales inmuebles en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. A estas rentas se les aplicará el régimen general del IS y al tipo general de gravamen.
- e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- f) En caso de que la SOCIMI pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de 3 años, procederá la regulación referida en los puntos (iv) y (v) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- g) El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- h) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen y también existen disposiciones específicas para las SOCIMI que pasen a tributar bajo otro régimen del IS.

Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMIs destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento; en ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento antes indicado.

Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

- i. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

- a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante “IRPF”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias”).

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables a partir de 2016 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.000,01 euros en adelante).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19%), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

- b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante “**IRNR**”) con establecimiento permanente (en adelante “**EP**”).

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo de gravamen general.

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir de 2016). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del importe correspondiente según las normas generales.

- c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (expuesto en el artículo 93 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, (en adelante “**LIRPF**”).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% a partir de 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de las SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión, 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% (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

Se requiere un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor no residente fiscal en España correspondiente, dicho inversor podrá solicitar a la Hacienda Pública española la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes fiscales en España no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

ii. Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs

a. Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al

que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b. Inversor sujeto pasivo del IS y sin IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25%).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% a partir de 2016).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

iii. Imposición sobre el patrimonio (en adelante “IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando por tanto exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, vuelve a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. En consecuencia, para el periodo impositivo 2017, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. No es posible descartar que dicho mecanismo (inaplicación temporal de la bonificación) se mantenga en 2018.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

iv. Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante “ISD”)

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes fiscales o no en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por el Reino de España. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de las acciones.

No obstante, las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS o del IRNR anteriormente descritas, respectivamente, y sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

En el caso de la adquisición de las acciones por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España.

De igual forma, en la adquisición de las acciones por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e “intervivos”, los inversores no residentes fiscales en España pero residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

v. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

Azaria ha sido concebida desde su incorporación como un vehículo de inversión a largo plazo, basado en la generación de flujo de efectivo recurrente, derivado de los ingresos por arrendamiento establecidos en el contrato que actualmente tiene Bifur con El País. La estrategia de Azaria se basa en la creación de un vehículo de inversión inmobiliaria focalizado en la obtención de rentabilidades atractivas ($\approx 4\text{-}5\%$) derivadas de contratos de alquiler con un perfil de rentas triple netas a largo plazo

La política de inversión de la Compañía está centrada en el análisis de oportunidades de inversión en activos cuyo perfil sea similar a los activos actualmente en cartera de las sociedades participadas por Azaria, es decir, activos con contratos a largo plazo triple netos, en los que la mayor parte de los gastos sean asumidos por el inquilino del activo.

Concretamente, las inversiones objetivo de la Compañía se centran en activos ubicados en España y/o Portugal, de tipología comercial o de oficinas con contratos de arrendamiento a largo plazo. La rentabilidad objetivo de la inversión dependerá de la oportunidad de inversión concreta y el nivel de apalancamiento objetivo se situaría en el entorno del 50%-70% en función de cada oportunidad.

Actualmente Azaria y Bifur no tienen actividades distintas de las inmobiliarias.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Deloitte una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de marzo de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 23 de julio de 2018, se adjunta como Anexo V a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Deloitte en su informe ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología Patrimonio Neto Corregido (“PNC”) o Triple Net Asset Value. El Patrimonio Neto Corregido, parte del valor del Patrimonio Neto reflejado en el balance a la fecha de referencia de la valoración, al que se agregan o se deducen los ajustes que surgen por la diferencia entre el valor razonable de determinados activos y pasivos y su valor en contabilidad.

Para la emisión de esta valoración, Deloitte se ha basado, principalmente en la siguiente documentación:

- i) Cuentas anuales individuales auditadas de 2016 y 2017 de la sociedad Bifur Investments, S.L.U., con opiniones de auditoría favorables emitidas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
- ii) Cuentas anuales individuales auditadas de 2017 de Ariot Investments, S.L, (actualmente denominada Azaria Rental SOCIMI, S.A.) con opinión de auditoría favorable emitidas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
- iii) Estados financieros individuales no auditados a 31 de marzo de 2018 de la sociedad Bifur Investments, S.L. y Ariot Investments, S.L. preparados por la Dirección de la Sociedad.
- iv) Documentación relativa al activo inmobiliario Miguel Yuste 40 (contrato de arrendamiento, recibos de IBI, seguros, etc.).
- v) Escrituras de ampliaciones y reducciones de capital, modificaciones de estatutos y cambio de denominación social.
- vi) Borrador del contrato de gestión de Drago Capital, S.L. con Azaria Rental SOCIMI, S.A.
- vii) Contratos de préstamo y crédito con empresas del grupo y con entidades financieras.
- viii) Proyecciones de gastos del vehículo Azaria Rental SOCIMI, S.A.
- ix) Informe de valoración de activos bajo metodología RICS a 31 de marzo de 2018 realizado por Deloitte e incluido en el Anexo IV del presente Documento Informativo.

A continuación se incluye un resumen de la valoración del activo propiedad de Bifur (sociedad participada al 100% por Azaria) empleada para llevar a cabo la valoración de las acciones de la Sociedad.

Valoración del activo Miguel Yuste, 40:

La valoración de los activos a 31 de marzo de 2018 se ha efectuado bajo metodología RICS, basada en los estándares publicados en la 8ª edición del Libro Rojo publicado en 2014 “RICS Valuation – Professional Standards”.

Para llevar a cabo la valoración de los activos Deloitte ha considerado los siguientes métodos de valoración:

- Método de comparación: el método de comparación proporciona un valor orientativo comparando información de ventas de activos con mismas o similares características, según la información disponible de transacciones recientes. La metodología para el cálculo del valor se basa en la obtención de datos de comparables similares, posteriormente homogeneizados, para obtener un valor inicial, teniendo en cuenta los siguientes factores:
 - o Estado de edificación
 - o Diseño y distribución
 - o Situación arrendaticia
 - o Valor estimado de la renta (ERV)
 - o Otros factores (ej. planteamiento, entorno, etc.)

El método de comparación proporciona un valor útil en el caso de activos inmobiliarios simples como suelos o viviendas unifamiliares, donde los comparables son homogéneos, y los ajustes pequeños y fáciles de calcular. Para activos singulares donde hay que realizar muchos ajustes complejos de calcular, este método pierde fiabilidad, por lo que este método no se ha utilizado más allá de establecer un rango de valor.

- Método de coste de reposición: este método se basa en la propuesta de que el comprador no pagará más que lo que cuesta construir uno igual con el mismo uso. Este método es especialmente recomendable cuando la propiedad objeto de valoración dispone de mejoras relativamente nuevas que presentan un mayor y mejor uso del activo, o cuando estas mejoras se encuentren en ubicaciones con pocas ventas o propiedades comparables en alquiler.

Los compradores expertos basan sus decisiones de compra, entre otros, en factores económicos, tales como el ingreso neto proyectado y el retorno de la inversión. Dado que el método de costes no refleja estas consideraciones relacionadas con los ingresos y requiere un alto número de depreciaciones subjetivas, este método tiene un peso mínimo en el proceso de valoración.

- Método de descuento de flujos de caja: este método se basa en el principio de que el valor de un activo viene determinado por los ingresos que genera, o lo que también se conoce como el valor presente de los ingresos futuros. Este método parte de una proyección de los ingresos netos estimados por el activo durante un periodo de tiempo definido a lo que le sigue la enajenación del activo al término de los diez años. El flujo de caja se descuenta a una tasa de retorno objetivo, generando el valor neto presente.

Para llevar a cabo la valoración del activo propiedad de Bifur se ha empleado el método del descuento de flujo de caja a 10 años como principal método de valoración, contrastando la razonabilidad de los resultados obtenidos bajo el mismo con el resultado obtenido aplicando el método de comparación y coste de reposición.

Asunciones generales:

Se ha tenido en cuenta la actualización al IPC durante un periodo de 10 años aplicándolo al descuento de flujo de caja. Esta inflación afecta a la renta mínima garantizada, gastos comunes e IBI y renta de mercado (ERV).

Adicionalmente, y con objeto de ser contrastado con la estimación de IPC, se ha estimado un incremento de la renta de mercado para los próximos años de acuerdo con la tendencia alcista observada en la zona de Julián Camarillo durante los últimos meses. La diferencia entre la estimación de IPC y del mercado se ha tenido en cuenta a la hora de escoger la tasa de descuento, ya que la misma podría verse influida en el caso de que se advirtiese una situación de sobrearrendamiento o viceversa.

La estimación del IPC y del mercado es la siguiente:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
IPC	1,10%	1,40%	1,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Mercado	N/A	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Proyección de ingresos:

Los cálculos del flujo de caja se han basado en las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento de fecha 1 de junio de 2016, firmado por El País y Bifur. La renta del activo a la fecha de valoración es de 4.941.725 euros, la cual se indexa al IPC cada julio hasta el año 2023, cuando se actualizará a mercado, tal y como establece el contrato.

El valor de la renta de mercado en 2023 ha sido estimado teniendo en cuenta las características del activo, el nivel de renta estimada en esa localización y el conocimiento del mercado. Otro factor a considerar ha sido que actualmente El País ha dejado la actividad de las rotativas que se realizaba en parte del activo, por lo que se estima que se tendrá un poder de negociación a la baja al tener espacio ocioso. El contrato contempla que la variación según renta de mercado en 2023 no puede ser superior en un 10%, al alza o a la baja, a la renta vigente en ese momento.

Proyección de gastos:

Gastos por desocupación: la ocupación del activo a la fecha del presente Documento Informativo es del 100%, por lo que no existen gastos adicionales provenientes de gastos comunes que el cliente deba asumir.

Gastos comunes, seguros, gastos de gestión, IBI y tasas de basuras: se trata de un contrato de arrendamiento triple neto por lo que todos los gastos del inmueble los paga el arrendatario.

Impagos: en las proyecciones de los flujos de caja no se ha considerado una provisión genérica por potenciales impagos futuros debido a las garantías aportadas por el inquilino (depósito de dos meses de renta y garantía solidaria otorgada por la matriz, Grupo Prisa).

Gastos de renovación y alquiler: no se han considerado dado que se trata de un arrendamiento a largo plazo.

Proyección de CapEx:

Se ha considerado un CapEx relacionado con el mantenimiento general que asciende a un total del 0,5% de los ingresos operativos netos.

Yield y valor de salida:

Se ha fijado una yield de salida del 6,5% considerando transacciones comparables cerradas en 2016 y 2017 e información de otras transacciones en curso, la calidad del edificio localizado en una de las zonas descentralizadas más consolidada de oficinas, con importante potencial a medio/largo plazo.

Tasa de descuento:

Se ha utilizado una tasa interna de retorno del 8%, reflejando los riesgos y características del activo, así como su único inquilino, El País.

Teniendo en cuenta los factores arriba señalados, la valoración del activo Miguel Yuste, 40 según el informe de valoración elaborado por Deloitte asciende a 73.870.000 euros.

Valoración de los fondos propios:

Una vez tomada en cuenta la valoración de los activos, a continuación se incluye un resumen de la valoración de los fondos propios de la Sociedad:

Tal y como se ha explicado anteriormente, para el cálculo del valor de las acciones de Azaria, Deloitte ha seguido la metodología conocida como Patrimonio Neto corregido o

Triple Net Asset Value (NNNAV), metodología comúnmente aceptada en la comunidad de negocios del sector inmobiliario patrimonialista.

Esta metodología se basa en el cálculo del valor del patrimonio neto de la Compañía mediante el ajuste de los activos y pasivos a su valor de mercado.

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como la diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Dichas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario en el momento de ser realizadas que ha de ser, por tanto, ajustada en la valoración. Dado el régimen tributario especial al que está sujeto la Compañía y en base a las asunciones de cumplimiento de sus requisitos se ha considerado un tipo impositivo aplicable para el cálculo del Impuesto de Sociedades del 0%, excepto para aquellas plusvalías generadas con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI.

En el momento de realización de las plusvalías latentes nace una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). El hecho imponible gravado por este tributo es el incremento de valor experimentado por los terrenos urbanos en función del período de tenencia de los mismos y se aplica en el momento de su transmisión. Dado que este tributo no se encuentra sujeto a exención alguna bajo el régimen de SOCIMI se ha incluido un ajuste a la valoración que refleje su impacto.

Se ha realizado un ajuste por los costes de estructura de la Compañía, costes que incluyen conceptos no incluidos en la valoración de los activos inmobiliarios pero que son imprescindibles para su gestión, así como para la operativa habitual de la Compañía y son, por tanto, necesarios para la realización de las plusvalías latentes.

Adicionalmente, se ha realizado un análisis de la deuda de la Sociedad para verificar si difiere significativamente de su valor de mercado, en cuyo caso sería de aplicación un ajuste a la valoración equivalente a la diferencia entre su valor de mercado y el valor a la que la Sociedad tiene dicha deuda reflejada en balance.

Dado Azaria es una sociedad patrimonialista que únicamente posee la participación del 100% de Bifur, sociedad propietaria del activo Miguel Yuste 40, Deloitte ha procedido a calcular el valor de mercado de Bifur para luego proceder a ajustar la participación que Azaria posee sobre Bifur a valor de mercado, determinando así el valor del patrimonio de Azaria:

- **Ajustes realizados en Bifur:**

a) Plusvalías latentes en activos inmobiliarios:

En primer lugar, se ha realizado un análisis de sensibilidad de +/- 35 puntos básicos (en adelante, “**pbs**”) al alza y a la baja a las tasas de descuento y rentabilidades de salida empleadas en la valoración del activo, de manera que este rango sirva a su vez como base para el cálculo de un rango del valor para la sociedad. Teniendo en cuenta la valoración del activo incluida en el Anexo IV del presente Documento Informativo el análisis de sensibilidad a la misma descrito anteriormente arroja un rango de valor del activo de entre 70.240 miles de euros y 77.920 miles de euros. Comparando dicho rango con el valor neto contable del activo, se obtienen unas plusvalías latentes de entre 36.938 miles de euros y 44.618 miles de euros.

b) Ajustes al valor de mercado de la deuda:

Bifur firmó un contrato de préstamo con Cajamar por importe de 30.000 miles de euros en noviembre de 2016, con vencimiento en 2026. El tipo de interés hasta diciembre de 2017 era de un 3,9%, y desde entonces hasta el vencimiento de Euribor + 3,9%. No se han identificado diferencias significativas entre el valor de mercado de la deuda y su valoración en libros.

c) Costes de estructura:

En la valoración presentada se ha realizado una estimación de los costes de estructura necesarios para la gestión de la Compañía y su funcionamiento. Estos gastos no han sido considerados en la valoración inmobiliaria del único activo que tiene la sociedad Bifur Investments, S.L. y, en consecuencia, el único activo de Azaria Rental SOCIMI, S.A., si bien son necesarios para la operativa habitual de la Compañía.

Estos costes se han estimado a partir de información facilitada por la Dirección de la Compañía y se han proyectado 10 años. Al final del periodo se ha estimado un Valor Terminal, capitalizándose los costes a una tasa equivalente a la empleada en la valoración inmobiliaria, ya que se considera que el riesgo inherente a la Compañía viene determinado por el único activo inmobiliario del que es titular. Concretamente, se ha contemplado un 6,85% para el rango inferior y un 6,15% para el superior. Por su parte, la tasa de descuento empleada ha sido de un 8,35% para el cálculo del rango inferior y de un 7,65% para el rango superior.

d) Ajuste por efecto impositivo de las plusvalías latentes (IS):

Se ha considerado un ajuste fiscal derivado de la plusvalía generada con anterioridad a la aplicabilidad del régimen de SOCIMI, para cuyo cálculo se ha estimado un

incremento de valor lineal entre la fecha de adquisición y la última valoración a 31 de marzo de 2018

e) Ajuste por efecto impositivo de las plusvalías latentes (IIVTNU):

El IIVTNU es el tributo que grava el aumento de valor experimentado por terrenos urbanos durante el periodo de tenencia de los mismos, devengándose en el momento de la venta del inmueble. Este tributo no está sujeto a exención alguna bajo el régimen de SOCIMI, por lo que se ha descontado el impacto del mismo en la valoración.

f) Otros ajustes:

Incluye un gasto anticipado por los seguros vinculados al activo inmobiliario, además de un compromiso de pago en relación a unas obras pendientes de ejecución pero ya comprometidas.

El resumen de los ajustes sobre Bifur es el siguiente:

NNNAV Bifur a 31/03/2018

€ miles	Lím. Inferior	Lím. Superior
(+) Patrimonio Neto	6.217	6.217
(+) Plusvalías latentes en activos inmobiliarios	36.938	44.618
(+) Valor de mercado de activo inmobiliario	70.240	77.920
(-) VNC de activos inmobiliarios	(33.302)	(33.302)
Net Asset Value	43.155	50.835
(-) Ajustes por el V.M. de la deuda	-	-
(-) Costes de estructura	(2.751)	(3.068)
(-) Ajuste por efecto impositivo de las plusvalías latentes	(195)	(245)
(-) IIVTNU	(291)	(291)
(-) Otros ajustes	6	6
Triple NAV	39.925	47.237
Número de acciones	5.180	5.180
Triple NAV por acción	7,71	9,12

- **Ajustes realizados en Azaria:**

a) Plusvalías latentes en inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El rango de valor estimado para Bifur conforme a la metodología Triple NAV a 31 de marzo de 2018 se encuentra entre 39.911 miles de euros y 47.223 miles de euros.

Este rango de valor pone de manifiesto una diferencia entre el valor estimado para Bifur y el valor al que Azaria tiene registrada en balance su participación en dicha sociedad (40.701 miles de euros) que ha sido ajustada en la estimación de valor de Azaria.

b) Ajustes por costes de estructura:

Se ha realizado una proyección de los costes de estructura estimados por la Compañía durante un período de 10 años, al final del cual se ha estimado un valor terminal para los mismos.

Adicionalmente se han incluido los gastos asociados a la cotización de la SOCIMI según estimaciones de la Compañía.

Finalmente, se ha realizado un descuento de dichos costes a una tasa equivalente a la aplicada en la valoración inmobiliaria, ya que consideramos que el riesgo inherente a la compañía viene determinado por el único activo inmobiliario del que es titular. Adicionalmente, se ha sensibilizado dicha tasa mediante su variación en +/- 35pbs con el fin de determinar el rango del valor actual de los costes de estructura esperados, a ajustar en la valoración.

c) Otros ajustes:

Incluye un depósito a fondo perdido como aseguramiento de una financiación que no se ha ejecutado, registrado como anticipo a proveedores y que se ha ajustado por tanto en la valoración.

El resumen de los ajustes sobre Azaria es el siguiente:

NNNAV Azaria a 31/03/2018

<i>€ miles</i>	Lím. Inferior	Lím. Superior
(+) Patrimonio Neto	41.115	41.115
(+) Plusvalías latentes en inversiones de empresas del grupo	(791)	6.521
(+) Valor de mercado inversiones en empresas del grupo	39.911	47.223
(-) VNC de las inversiones en empresas del grupo	(40.701)	(40.701)
Net Asset Value	40.234	47.636
(-) Ajustes por el V.M. de la deuda	-	-
(-) Costes de estructura	(2.308)	(2.547)
(-) Ajuste por efecto impositivo de las plusvalías latentes	-	-
(-) IIVTNU	-	-
(-) Otros ajustes	(75)	(75)
Triple NAV	37.941	45.014
Número de acciones	8.326	8.326
Triple NAV por acción	4,56	5,41

Fijación del precio de incorporación al MAB:

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Deloitte de las acciones de la Compañía, con fecha 23 de julio de 2018, en relación a los datos a 31 de marzo de 2018, el Consejo de Administración celebrado con fecha 10 de septiembre de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 5,40 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 44.960 miles de euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Teniendo en consideración las características del contrato entre Bifur y El País, la estrategia de la Compañía está enfocada en la gestión eficiente del activo en cartera, con el objetivo de maximizar el rendimiento de los accionistas de la Sociedad. Adicionalmente, y teniendo en cuenta las características de los potenciales activos objeto de adquisición descritas en el apartado 2.14.2. del presente Documento Informativo, la Sociedad está abierta a considerar nuevas oportunidades de inversión complementarias a la participación que posee sobre Bifur.

Las principales ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

- Estabilidad en la generación de caja: se trata de un vehículo de inversión con un contrato de rentas triple netas, por lo que los flujos de caja derivados del activo son altamente predecibles y tienen un elevado componente de estabilidad.

La fecha de vencimiento del contrato junto con la estabilidad de rentas mencionada anteriormente, es uno de los factores diferenciales de este vehículo frente a otras alternativas de inversión.

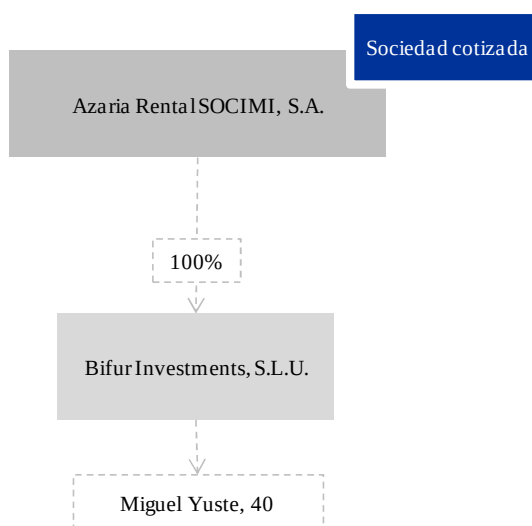
- Rentabilidad por dividendo atractiva considerado el perfil de riesgo del vehículo.
- Gestión del vehículo por un experto de reconocido prestigio en el sector: tal y como se ha explicado en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, el gestor de activo es Drago Capital S.L., una de las compañías gestoras con más prestigio a nivel nacional.

Drago Capital, S.L. es una plataforma de inversión y gestión inmobiliaria que desde su constitución en el año 2000 ha cerrado operaciones por importe de más de 3.700 millones de euros de la mano de grandes inversores institucionales nacionales y extranjeros. Concretamente, ha lanzado y gestionado 14 vehículos de inversión que engloban más de 1.200 inmuebles. Entre los activos adquiridos se encuentran edificios de oficinas, propiedades residenciales, locales comerciales, apartamentos turísticos y hoteles. Cabe señalar que en 2017 el Grupo Drago Capital fue elegido como la primera firma de gestión e inversión inmobiliaria en España según la revista Euromoney.

- Consejo de Administración formado por consejeros independientes de reconocido prestigio.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo, la estructura del grupo de sociedades del Emisor es la siguiente:



Bifur Investments, S.L.U., cuya actividad única es la explotación del activo de Miguel Yuste, optó por el régimen fiscal de SOCIMI mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal

de socios de la sociedad celebrada el 26 de septiembre de 2016. Dicho acuerdo fue elevado a público con fecha 26 de septiembre de 2016 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de octubre de 2016 en el Tomo 33.826, Folio 175, Sección 8ª, Hoja M-608741.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

Azaria no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio.

A la fecha del presente Documento Informativo, el activo propiedad de Bifur no dispone de licencia de primera ocupación, por lo que se han incluido un riesgo en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo indicando las posibles consecuencias de la no obtención de la misma.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

A la fecha del presente Documento Informativo, los ingresos de Azaria proceden en su totalidad de los dividendos que percibe por su participación en Bifur.

A continuación se describen las características generales del contrato de arrendamiento firmado con fecha 1 de junio de 2016 entre Bifur y El País. Este contrato sustituye y refunde el contrato firmado entre Longshore, S.L. (antiguo propietario del activo) y Diario El País con fecha 29 de julio de 2008, posteriormente parcialmente novado en virtud de la adenda firmada con fecha 17 de diciembre de 2013.

Arrendador	Bifur Investments, S.L.U.
Arrendatario	Diario El País, S.L.
Duración	El contrato tendrá una duración de obligado cumplimiento de 25 años (en adelante, el "Plazo Inicial") contados desde el día de la firma del contrato, 29 de julio de 2008, (en adelante, la "Fecha de Inicio"). En consecuencia, el contrato finalizará el 29 de julio de 2033. Este plazo inicial es de obligado cumplimiento para ambas partes. Cualquier desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario dará derecho a la arrendadora a recibir de la arrendataria una compensación o penalización equivalente a la renta más las cantidades que la arrendataria estuviera obligada a abonar en virtud de lo acordado en el contrato y por el periodo que reste hasta la correspondiente fecha de vencimiento (actualizado de conformidad con el IPC, aplicado a la actualización de la renta y demás cantidades debidas, inmediatamente anterior a la fecha en que el desistimiento unilateral hubiere tenido lugar). Las partes acuerdan expresamente que el arrendatario estará facultado para continuar en el uso del inmueble durante un periodo adicional de 3 meses una vez finalizado el Plazo Inicial.
Renta	A la fecha de firma del contrato, la renta anual (en adelante, la "Renta") ascendía a 4.868.694,29€ (más el IVA aplicable), desglosada de la siguiente manera:

	- Plazas de aparcamiento: 340.707,72€ - Inmueble: 4.527.986,57€ La Renta se ha fijado en concepto de neta de cualesquiera tributos y gastos relativos al inmueble (incluyendo, sin perjuicio de la generalidad de lo anterior, primas de seguros y gastos de conservación y mantenimiento) asumidos por el arrendatario. La Renta se revisará al IPC el 29 de julio de 2017 y adicionalmente, a partir de dicha fecha, en la que fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato. Las sucesivas actualizaciones serán acumulativas a la Renta. Con independencia de la actualización anual de la Renta al IPC, la Renta también será revisada en los plazos previstos a efectos de ajustarla a la renta de mercado vigente en cada momento (en adelante, la "Renta de Mercado"). La Renta actualizada conforme a mercado entrará en vigor en las siguientes fechas: - el 29 de julio de 2023; y - el 29 de julio de 2028 La Renta de Mercado se determinará, con una variación máxima del 10% al alza o a la baja respecto de la renta vigente en ese momento, conforme al siguiente procedimiento: - mediante la negociación de buena fe entre las partes - si las partes no llegan a un acuerdo, mediante un experto independiente El arrendatario abonará la Renta al arrendador (más el IVA aplicable) en 12 mensualidades por anticipado, dentro de los 10 primeros días de cada mes mediante abono a una cuenta domiciliada.
Fianza	Con fecha 29 de julio de 2008 el arrendatario entregó al arrendador el importe de 884.833 euros en concepto de fianza equivalente a 2 mensualidades de Renta. La fianza será actualizada cada 5 años, hasta hacerse igual a una cantidad equivalente a dos mensualidades de renta. El arrendador depositará la misma ante la Administración Pública competente en el plazo y forma que establezca la legislación aplicable.
Gastos y tributos	Serán de cuenta y cargo del arrendatario la contratación y el mantenimiento de los suministros y servicios del inmueble, tales como agua, teléfono, energía eléctrica, limpieza, etc. Los tributos asociados a la actividad del arrendatario serán soportados por el arrendatario. Los tributos que graven la propiedad del inmueble tales como el IBI, serán repercutidos por el arrendador al arrendatario incrementado con el correspondiente IVA.
Conservación y mantenimiento	El arrendatario está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar y mantener el inmueble en condiciones razonables de conservación y mantenimiento. De esta forma, el arrendatario asume la responsabilidad de llevar a cabo la planificación, gestión y pago de cuantas actuaciones sean necesarias para la conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario del inmueble.
Daños en el inmueble	Se entenderá por daños los desperfectos que sufra el inmueble, ya sea de obra civil o en sus instalaciones permanentes, por causas distintas del mero transcurso del tiempo o de su desgaste por su uso ordinario por el arrendatario.

	Con carácter general, las partes acuerdan que en caso de daños en el inmueble, el arrendador aplicará de forma inmediata las indemnizaciones que reciba por seguros a la reparación de los daños. El importe que el arrendatario pudiera percibir de compañías de seguros en relación con la interrupción de su actividad en el inmueble, serán de su exclusiva propiedad. En el caso de que el coste de reparación de daños o reconstrucción sea superior a los importes abonados por la compañía de seguros, el arrendador pagará la diferencia en calidad de propietario del activo.
Obras del arrendador	Se prohíbe expresamente al arrendador hacer obras en el inmueble durante el contrato, ya sean de mejora o de conservación, salvo autorización previa y por escrito del arrendatario, excluyendo las obras por cambio de normativa. La responsabilidad de ejecutar y sufragar el coste de las obras por cambio de normativa corresponderá al arrendador cuando las citadas obras no estén relacionadas con la actividad del arrendatario del inmueble, en cuyo caso, le corresponderían al arrendatario.
Obras del arrendatario	El arrendatario podrá realizar libremente por su cuenta y cargo obras en el inmueble en la medida en que no afecten de forma sustancial a la cimentación, cubierta, fachada y elementos estructurales del inmueble y/o seguridad y estabilidad del inmueble. En el caso de que afectasen de forma sustancial a los conceptos anteriormente mencionados, el arrendatario deberá requerir el consentimiento del arrendador.
Seguros	<u>Seguros del arrendador:</u> El arrendado se compromete, durante toda la vigencia del contrato, a mantener en vigor una póliza de seguro del continente del inmueble y un seguro de responsabilidad civil general. <u>Seguros del arrendatario:</u> El arrendatario se compromete, durante toda la vigencia del contrato, a mantener en vigor una póliza de seguro contenido del inmueble contra daños causados por incendios, explosiones, inundación, vandalismo y otros riesgos así como un seguro de responsabilidad civil en relación con la ocupación y actividad.
Devolución del inmueble	El arrendatario entregará el inmueble al arrendador el último día hábil anterior a la finalización del contrato. Antes de su devolución, el arrendatario retirará del inmueble, a su costa, el mobiliario, instalaciones, equipo y enseres de su propiedad, incluyendo las instalaciones relacionadas con su actividad y, en particular, las instalaciones cuyo desmontaje pueda resultar potencialmente contaminante. Si el arrendatario no devolviese al arrendador la posesión del inmueble a la finalización del plazo previsto, el arrendatario deberá pagar al arrendador, en concepto de penalización, una cantidad equivalente a dos veces la renta diaria que estuviese entonces vigente por cada día de demora que transcurra desde la fecha de finalización del contrato y la fecha efectiva de entrega del inmueble.
Subarriendo y cesión	La arrendataria queda autorizada para subarrendar parcialmente el inmueble siempre que se encuentre al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que para la misma se deriven bajo el contrato. Los nuevos arrendatarios se denominarán "Subarrendatarios Vinculados". El arrendatario podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble a uno o más terceros distintos a los Subarrendatarios Vinculados sin que por ello Bifur tenga derecho a elevar la Renta pero sí un derecho a participar en un 50% de la renta pactada con el subarrendatario en cuestión que excediera la Renta en vigor en ese momento.

Mora	El retraso por cualquiera de las partes en el cumplimiento de sus obligaciones de pago conforme al contrato devengará un interés anual de demora a favor de la otra parte calculado sobre la cantidad adeudada a un tipo de interés igual al interés legal del dinero vigente en ese momento, incrementado en un 4%, que se calculará diariamente considerando la fecha en que la citada cantidad hubiera debido de ser satisfecha
------	--

Respecto de la diversificación con proveedores, a continuación se muestra el grado de concentración de proveedores en base a los gastos de explotación a cierre del periodo finalizado a 31 de diciembre de 2017. Dado que Azaria es una sociedad que únicamente ostenta la participación en Bifur, incluimos también un desglose del grado de concentración de proveedores para esta última, al ser la sociedad cuya actividad se corresponde con la del arrendamiento del activo Miguel Yuste 40.

- Azaria:

Dada la actividad de la sociedad, los gastos el 95% de los gastos devengados con proveedores a 31 de diciembre de 2017 se corresponden con servicios de profesionales independientes, de los cuales, su mayor parte se corresponden con los gastos de notaría por las operaciones societarias llevadas a cabo durante 2017.

- Bifur:

El detalle de la concentración por proveedores de Bifur a 31 de diciembre de 2017, es decir, sobre la cifra de 1.931.581 euros del epígrafe de “otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados, es la siguiente:

Concepto	% s/total gastos
Servicios de construcción	44%
IBI	19%
Servicios legales	10%
Primas de seguros	10%
Gestión del activo	3%
Resto de servicios	15%
Total	100%

Los gastos por servicios de construcción se corresponden con obras realizadas en un activo que estaba bajo la misma sociedad que era también propietaria de Miguel Yuste 40. Cuando el activo objeto de las obras se vendió, se extinguió la sociedad, se constituyó Bifur, y se traspasaron parte de los saldos de la sociedad extinguida a Bifur, junto con el activo Miguel Yuste 40. Señalar que estos servicios de construcción se refacturaron al comprador del activo vendido, por lo que no supuso ningún impacto en la cuenta de resultados de Bifur.

Los gastos incluidos bajo el epígrafe “resto de servicios” se corresponden con servicios de profesionales independientes tales como auditores, Registro y notario, publicidad y marketing, servicios de obtención de licencias y otros tributos.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A la fecha del presente Documento Informativo el activo propiedad de Bifur cuenta con el correspondiente Certificado de Eficiencia Energética de los cuatro edificios que conforman el complejo de Miguel Yuste 40. En cuanto al edificio V, al tratarse de un edificio destinado a garaje, éste no es requerido en base a la normativa establecida en el Real Decreto 235/2015, de 5 de abril.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

Algunas cifras numéricas presentadas en el presente Documento Informativo han estado sujetas a ajustes de redondeo para facilitar su presentación. En consecuencia, las cantidades que se muestran como totales en tablas o en otras partes del presente Documento Informativo pueden no ser una agregación aritmética de los números que las preceden. Además, ciertos porcentajes presentados en los cuadros de este presente Documento Informativo reflejan cálculos basados en la información subyacente anterior al redondeo y, en consecuencia, pueden no ajustarse exactamente a los porcentajes que se derivarían si el cálculo se hubiese realizado en base a los números redondeados.

Información financiera histórica de Azaria:

La información financiera individual del ejercicio 2017 de la Sociedad incluida en este apartado ha sido elaborada partiendo de las correspondientes Cuentas Anuales individuales auditadas por PwC.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad, junto con su correspondiente informe de auditoría del ejercicio 2017, se incorporan como Anexo II al presente Documento Informativo.

Adicionalmente en la información financiera individual de Azaria a 31 de diciembre de 2017, se incluyen las principales partidas del balance no auditado de Azaria a 31 de marzo de 2018. Este balance ya integra el 100% de la participación que Azaria posee sobre Bifur, tras la adquisición vía ampliación no dineraria llevada a cabo el 11 de enero del 2018 del 50% restante del capital de Bifur.

A continuación se presenta el balance y cuenta de pérdidas y ganancias individual de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones.

a) Balance de situación a 31 de diciembre de 2017

Activo:

<i>Expresado en euros</i>	31/12/2017	31/12/2016^(*)
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	19.546.504	-
Total activo no corriente	19.546.504	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	358.860	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	358.791	-
Anticipos a proveedores	69	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	113.557	2.370
Tesorería	113.557	2.370
Total activo corriente	472.417	2.370
TOTAL ACTIVO	20.018.921	2.370

(*) Los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados

Inversiones en empresas del grupo a largo plazo:

Bajo el epígrafe “Inversiones con empresas del grupo a largo plazo” la Sociedad registra la inversión que mantiene en Bifur, que a 31 de diciembre de 2017 correspondía al 50% de las participaciones de la misma, adquiridas a través de la aportación no dineraria de su matriz realizada el 23 de enero de 2017. La Sociedad escrituró la ampliación por importe 16.780.000 euros (capital más prima de emisión), si bien al ser calificada dicha aportación como activos al no cumplir con la definición de negocio las acciones aportadas (la sociedad aportada es titular de un inmueble que requiere de gestión para la obtención de rendimiento) la aportación debe de ser registrada por el valor razonable de las acciones aportadas en el momento de la ampliación ascendiendo dicho valor a 20.782.000 euros (de los cuales 5.000.000 euros fueron registrados como capital y 15.782.000 como prima). La diferencia entre lo escriturado y lo aportado ha sido registrado contra prima de emisión.

Con fechas 11 de mayo, 20 de julio y 22 de diciembre de 2017 la Junta General de Socios de la filial Bifur, aprobó en una convocatoria extraordinaria la distribución de la devolución de la prima mediante amortización de participaciones sociales con devolución de aportaciones por un total de 2.470.992 euros, divididos al 50% entre Ariot y Drago Mediterrantean Holding Cooperatief, U.A., el socio propietario del 50% de participación restante de Bifur.

Por tanto, el saldo a 31 de diciembre en Azaria (19.546.504 euros) se corresponde con el valor razonable de las acciones aportadas (20.782.000 euros) menos la reducción de la inversión por la distribución de prima llevada a cabo en Bifur (2.470.992 al 50%).

Otros créditos con las Administraciones Públicas:

El importe de 358.860 euros registrado bajo el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” corresponde principalmente a las retenciones practicadas en el dividendo a cuenta de la participada, y a cuenta del Impuesto sobre Sociedades. Esta retención, que siguiendo la normativa contable tiene que ser retenido inicialmente hasta que por parte del accionista se acredite su tasa fiscal, a 31 de diciembre de 2017 no ha sido cobrada.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

El importe registrado en este epígrafe se corresponde con el saldo de las cuentas corrientes de la Sociedad, las cuales no se encuentran restringidas y devengan un tipo de interés de mercado.

Patrimonio neto y pasivo:

<i>Expresado en euros</i>	31/12/2017	31/12/2016^(*)
Capital	5.003.000	3.000
Prima de emisión	14.549.123	-
Resultado del ejercicio	1.479.467	(367)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(367)	-
Dividendo a cuenta	(1.060.008)	-
Total Fondos Propios	19.971.215	2.633
Total patrimonio neto	19.971.215	2.633
Total pasivo no corriente	-	-
Deudas a corto plazo	47.302	-
Otros pasivos financieros	47.302	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	404	(263)
Proveedores	389	(263)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	-
Total pasivo corriente	47.706	(263)
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	20.018.921	2.370

^(*) Los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados

Capital y prima de emisión:

A continuación se incluye un cuadro resumen con las operaciones descritas en el apartado 2.4.2 que afectan a los epígrafes de capital y prima de emisión.

Concepto	Fecha del acuerdo	Aumento / Reducción		Acumulado	
		Capital	Prima emisión	Capital	Prima emisión
Constitución	11/01/2016	3.000	-	3.000	-
Aumento capital	24/02/2017	5.000.000	15.782.000	5.003.000	15.782.000
Devol. de prima	11/05/2017	-	(461.627)	5.003.000	15.320.373
Devol. de prima	12/07/2017	-	(400.000)	5.003.000	14.920.373
Devol. de prima	22/11/2017	-	(371.250)	5.003.000	14.549.123

Dividendo a cuenta:

De acuerdo con una resolución del Consejo de Administración de fecha 11 de mayo de 2017, fue distribuido a los socios un dividendo a cuenta de 0,0923 euros por acción, por importe total de 638.582 euros. Así mismo, con fecha 12 de julio de 2017 y de acuerdo a la resolución del Consejo de Administración fueron distribuidos 421.425 euros de dividendo a cuenta, es decir, 0,0842 euros por acción.

Deudas a corto plazo:

Los 47.302 euros registrados bajo el epígrafe de “Otros pasivos financieros” representan el importe de los dividendos a cuenta aprobados durante el ejercicio 2017, que en su total ascienden a 1.060.008 euros y que se encuentran pendientes de pago a fecha 31 de diciembre de 2017.

b) Cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2017

<i>Expresado en euros</i>	31/12/2017	31/12/2016^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	1.489.504	-
Ingresos por dividendos e intereses	1.489.504	-
Otros gastos de explotación	(10.037)	(367)
Servicios exteriores	(10.037)	(367)
Resultado de explotación	1.479.467	(367)
Resultado financiero	-	-
Resultado antes de impuestos	1.479.467	(367)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado de operaciones continuadas	1.479.467	(367)
Resultado del ejercicio beneficio/pérdida	1.479.467	(367)

^(*) Los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados

Importe neto de la cifra de negocios:

Bajo el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” la Sociedad registra los dividendos de Bifur que recibe en el año. El 11 de mayo 2017, Bifur repartió un dividendo por distribución del resultado de 2016 de 1.579.009 euros, que recibió la Sociedad al 50% correspondiente a su participación. El 7 de julio de 2017 Bifur registró un dividendo a cuenta por importe de 1.400.000 euros, que corresponde a la sociedad en un 50%.

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

Otros gastos de explotación:

La partida más relevante de este epígrafe se corresponde con los servicios de profesionales independientes, que a 31 de diciembre de 2017 tenía un saldo de 9.559 euros que se corresponde principalmente gastos de notaría y registro por las escrituras correspondientes a la aportación no dineraria de las participaciones de Bifur así como el de otros asesores.

Tal y como se ha explicado en el apartado 2.4.2. del presente Documento Informativo, el 31 de enero de 2018 se elevó a público la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de 3.589.914 participaciones sociales que Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. poseía en Bifur.

Esta aportación se valoró en 23.154.945 euros y equivale al 50% de las participaciones de Bifur, de modo que Azaria es desde la fecha anteriormente mencionada propietaria del 100% de las participaciones de Bifur.

A continuación se presenta el balance no auditado ni sometido a revisión limitada de Azaria a 31 de marzo de 2018 incluido en el apartado de Hechos Posteriores del Informe de Gestión de las cuentas anuales de Azaria a 31 de diciembre de 2017, en el que ya se considera el 100% de la participación que Azaria posee en Bifur:

<i>Expresado en euros</i>	31/03/2018
Total activo no corriente	70.060.516
Total activo corriente	2.739.948
TOTAL ACTIVO	73.626.826
Total patrimonio neto	43.388.886
Total pasivo no corriente	29.423.190
Total pasivo corriente	814.750
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	73.626.826

El resumen del balance de Azaria a 31 de marzo de 2018 arriba incluido ha sido extraído del Informe de Gestión correspondiente a las cuentas anuales individuales de Azaria a 31 de diciembre de 2017. Adicionalmente, considerando que la adquisición del restante 50% de Bifur representa un hecho significativo en las cuentas anuales individuales de Azaria a 31 de diciembre de 2017, dichas cuentas anuales desglosan también el balance de situación y una cuenta de pérdidas y ganancias de Bifur a 31 de diciembre de 2017 como un hecho posterior al cierre de 31 de diciembre de 2017. Las mismas han sido incluidas en el Anexo II del presente Documento Informativo.

Información financiera histórica de Bifur:

La información financiera individual del ejercicio 2017 de Bifur incluida en este apartado ha sido elaborada partiendo de las correspondientes Cuentas Anuales individuales auditadas por PwC.

Las cuentas anuales individuales de Bifur, junto con su correspondiente informe de auditoría del ejercicio 2017, se incorporan como Anexo III al presente Documento Informativo.

A continuación se presenta el balance y cuenta de pérdidas y ganancias individual de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones.

a) **Balance de situación a 31 de diciembre de 2017**

Activo:

<i>Expresado en euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Inversiones inmobiliarias	33.458.760	34.086.834
Inversiones financieras a largo plazo	826.362	2.221.424
Créditos a largo plazo con entidades vinculadas	-	1.395.062
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos financieros	30.012	30.012
Otros activos financieros a largo plazo	796.350	796.350
Total activo no corriente	34.285.122	36.308.258
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.261.623	4.938.284
Deudores comerciales	2.260.655	4.292.454
Anticipos a acreedores	968	645.830
Créditos con empresas del grupo y asociadas	1.028.251	103.829
Periodificaciones a corto plazo	62.032	89.980
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	670.363	1.547.565
Tesorería	670.363	1.547.565
Total activo corriente	4.022.269	6.679.658
TOTAL ACTIVO	38.307.391	42.987.916

Inversiones inmobiliarias:

Bajo este epígrafe se registra el complejo de oficinas, industrial y parking de Miguel Yuste 40. Durante los ejercicios 2016 y 2017 el saldo de este epígrafe únicamente ha variado por el efecto de la dotación a la amortización.

A 31 de diciembre de 2017 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias de Bifur ascendía a 33.458.760 euros.

Inversiones financieras a largo plazo:

- *Créditos a largo plazo con partes vinculadas:*

Bajo este epígrafe se registraron en 2016 los créditos que Bifur concedió a Drago Capital, S.L. el 21 de julio de 2016 por importe de 1.028.252 euros y a Dotricia B.V. el 21 de noviembre de 2016 por importe de 395.062 euros. Ambos tenían una duración de dos años y se amortizaban en la fecha de vencimiento. En 2017 se canceló parcialmente el crédito a Drago Capital, S.L., quedando vigente un crédito de 523.235 euros. El saldo pendiente con Dotricia, B.V. era de 395.062 euros. Estos

préstamos se reclasificaron a corto plazo bajo el epígrafe “Créditos con empresas del grupo y asociadas” ya que el vencimiento a cierre de 2017 era inferior a un año.

- *Otros activos financieros a largo plazo:*

Bajo este epígrafe se recogen las fianzas recibidas en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento en 2008. La anterior propietaria depositó el 90% en el Instituto de la Vivienda de Madrid (en adelante, “**IVIMA**”) puesto que se acogió al concierto de fianzas que Prisa División Inmobiliaria mantenía con dicha Comunidad. Con fecha 10 de diciembre de 2015, la Sociedad se subrogó a dicho concierto de fianzas y por ello refleja el importe de las mismas en el largo plazo.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:

- *Deudores comerciales:*

El importe de 2.260.655 euros (4.292.454 euros a 31 de diciembre de 2016), registrado bajo este epígrafe se corresponde al derecho de crédito aportado por los accionistas de la Sociedad en el momento de la ampliación de capital llevada a cabo el 10 de diciembre de 2015. Dicho importe está compuesto por las cantidades pendientes de recibir por parte de RL 30 Inversiones SL, en relación con la compraventa de un inmueble que tenía la compañía liquidada en 2015 y que traspasó a la Sociedad, según los plazos estipulados en el contrato de compraventa. En el ejercicio 2017 se han cobrado 2.031.799 euros (1.195.705 euros).

- *Anticipos a acreedores:*

Este epígrafe recoge un importe de 645.830 euros a cierre de 2016 correspondiente al impuesto de transmisión patrimonial por importe de 348.553 euros y al impuesto de operaciones societarias por importe de 295.353 euros.

Patrimonio neto y pasivo:

<i>Expresado en euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Capital escriturado	7.179.828	9.650.820
Reserva legal	219.307	-
Aportaciones de socios o propietarios	164.347	164.347
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(149.985)	(544.736)
Resultado del ejercicio	1.833.937	2.193.067
Dividendo a cuenta	(1.400.000)	-
Total patrimonio neto	7.847.434	11.463.498
Deuda a largo plazo	29.407.229	29.792.310
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	28.522.396	28.907.477
Otras deudas a largo plazo	884.833	884.833
Total pasivo no corriente	29.407.229	29.792.310
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.052.728	1.732.108
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	450.000	450.000
Acreedores varios	198.460	956.321
Otras deudas con las Administraciones Públicas	314.038	278.922
Otras deudas a corto plazo	90.230	46.865
Total pasivo corriente	1.052.728	1.732.108
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	38.307.391	42.987.916

Capital escriturado:

El capital social a 31 de diciembre de 2017 estaba representado por 7.179.828 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad por los socios Drago Mediterranean Holding Cooperatief U.A. y Ariot Investments, S.L. (ambos al 50%).

Dividendo a cuenta:

De acuerdo con la resolución del Consejo de Administración de fecha 7 de julio de 2017, fue distribuido a los socios un dividendo a cuenta de 0,1572 euros, por importe total de 1.400.000 euros.

Deudas a largo plazo con entidades de crédito:

El 30 de noviembre de 2016 la Sociedad contrató un préstamo con Cajamar por importe de 30 millones de euros. El tipo de interés es del 3,9% durante los 12 primeros meses y de Euribor a 12 meses más un margen de 3,9% a partir del 1 de diciembre de 2017 y hasta el vencimiento del contrato, el 31 de diciembre de 2026. Dicha deuda se encuentra garantizada a través de una hipoteca constituida el 28 de noviembre de 2016, por el activo de Miguel Yuste 40, no teniendo covenants financieros.

El contrato establece un calendario de amortización del principal a partir del 31 de enero de 2017. Durante el ejercicio 2017 se ha amortizado el principal por importe de 450.000 euros. Asimismo, durante el ejercicio 2018 se prevé también una amortización de 450.000 euros, clasificando dicho importe a corto plazo.

Las cuotas de amortización las siguientes:

Año	Cuota amortización (€ miles)	% s/total
2017	450	1,50%
2018	450	1,50%
2019	450	1,50%
2020	3.000	10,00%
2021	3.000	10,00%
2022	3.600	12,00%
2023	3.600	12,00%
2024	4.000	13,33%
2025	4.000	13,33%
2026	7.450	24,83%
Total	30.000	100,00%

Acreeedores varios:

En este epígrafe la Sociedad tiene registrados 198.460 euros a 31 de diciembre de 2017 (956.321 euros a 31 de diciembre de 2016) que se corresponden con facturas pendientes de pago y provisiones por facturas pendientes de recibir en relación con servicios recibidos durante el ejercicio.

b) Cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2017

<i>Expresado en euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Importe neto de la cifra de negocios	5.601.400	5.463.244
Prestaciones de servicios	5.601.400	5.463.244
Otros gastos de explotación	(1.931.581)	(2.444.417)
Servicios exteriores	(1.520.007)	(1.704.659)
Tributos	(411.574)	(739.758)
Amortización del inmovilizado	(628.074)	(730.558)
Excesos de provisiones	-	2.700
Resultado de explotación	3.041.745	2.290.969
Ingresos financieros	35.167	15.376
Gastos financieros	(1.242.975)	(113.279)
Resultado financiero	(1.207.808)	(97.903)
Resultado antes de impuestos	1.833.937	2.193.067
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	1.833.937	2.193.067
Resultado del ejercicio	1.833.937	2.193.067

Importe neto de la cifra de negocios:

Este epígrafe recoge los ingresos procedentes del arrendamiento del activo Miguel Yuste 40 así como las refacturaciones establecidas en el contrato de arrendamiento.

Otros gastos de explotación:

El detalle del epígrafe de “Servicios Exteriores” es el siguiente:

<i>Expresado en euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Reparaciones y conservación	1.100	-
Servicios profesionales independientes	1.332.698	1.455.157
Primas de seguros	127.905	29.726
Servicios bancarios	889	1.124
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	13.281	-
Otros gastos	44.134	218.652
Tributos	411.574	739.758
Total	1.931.581	2.444.417

Bajo el epígrafe “Servicios profesionales independientes” se registran principalmente 878.904 euros (458.467 euros en 2016) en concepto de las obras que se estaban llevando a cabo en el edificio Gran Vía (anteriormente propiedad de Bifur) y que, de acuerdo con el contrato de compraventa, son asumidas por Bifur. El importe tenía que ser asumido por los socios de la sociedad liquidada, obligación que fue subrogada por Bifur mediante la aportación realizada en 2015. Asimismo, 60.000 euros (321.293 euros en 2016) son debidos a los honorarios en relación con el contrato de gestión suscrito con la Sociedad Drago Capital, S.L. y 193.794 euros (325.781 euros en 2016) por los servicios legales prestados en relación a la adopción del régimen SOCIMI.

Por último, bajo el epígrafe “Tributos” se registran 9.607 euros (289.131 euros en 2016) en concepto del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales asociado a la reducción del capital, 380.073 euros (360.264 euros en 2016) en concepto de IBI y 21.894 euros (58.201 euros en 2016) por tasas.

Gastos financieros:

Bajo este epígrafe se registran los gastos financieros devengados con motivo del préstamo que la Sociedad tiene suscrito con Cajamar, cuyas condiciones se han descrito en el epígrafe relativo a las deudas a largo plazo con entidades de crédito.

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales individuales de Azaria correspondientes al ejercicio 2017 (ver Anexo II del presente Documento Informativo) han sido auditadas por PwC, quien emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 31 de mayo de 2018, en los que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones al alcance.

Las cuentas anuales individuales de Bifur correspondientes al ejercicio 2017 (ver Anexo III del presente Documento Informativo) han sido auditadas por PwC, quien emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 31 de mayo de 2018, en los que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones al alcance.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada por la Ley 11/2009 y la Ley de SOCIMIs a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMIs, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. En el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo se describe brevemente la fiscalidad del reparto de los dividendos en las SOCIMIs. De conformidad con la Ley de SOCIMIs, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Asimismo, la Sociedad se compromete a realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos descrita en el párrafo anterior solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios. Señalar que en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo se han detallado los dividendos distribuidos por la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

En relación con lo anterior, los Estatutos Sociales establecen en su artículo 32 lo siguiente:

“Artículo 32. Aplicación del resultado

1. La Junta resolverá sobre la aplicación de resultados con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad en cada momento. En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de SOCIMIs u otras entidades análogas.

b) *Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en SOCIMIs o entidades análogas, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de tres años de mantenimiento de la inversión.*

El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la Sociedad, 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 mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

c) *Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.*

2. *Los beneficios líquidos se distribuirán entre los socios en proporción a su participación en el capital social. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.*

3. *Reglas especiales para la distribución de dividendos*

a) *Derecho a la percepción de dividendos.* *Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) a las 23.59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.*

b) *Exigibilidad del dividendo.* *Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.*

c) *Indemnización.* *En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos:

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial (“GISge”): 19

Indemnización (“I”): 19

Base imponible del IS por la indemnización (“BIi”): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”): 0

Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial (“GISge”): 19

Indemnización (“I”): $19 + (19 \times 0,1) / ((1 - 0,1)) = 21,1119$

Base imponible del IS por la indemnización (“BIi”): 21,11

Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”): $21,11 \times 10\% = 2,11$

Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

d) Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

e) Derecho de retención por incumplimiento de la prestación accesorio prevista en el artículo 38.3 siguiente. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 38.3 siguiente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorio, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorio en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso exista.

f) Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado c) de este artículo”.

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

A continuación se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Azaria a 30 de junio de 2018. La misma no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada:

<i>Expresado en euros</i>	30/06/2018
Importe neto de la cifra de negocios	2.548.514
Ingresos por dividendos e intereses	2.548.514
Otros gastos de explotación	(681.285)
Servicios exteriores	(628.985)
Tributos	(52.300)
Amortización del inmovilizado	(314.037)
Resultado de explotación	1.553.192
Resultado financiero	(598.825)
Resultado antes de impuestos	954.367
Impuestos sobre beneficios	-
Resultado de operaciones continuadas	954.367
Resultado del ejercicio beneficio/pérdida	954.367

Señalar que esta cuenta de resultados se corresponde con los estados financieros consolidados de Azaria y Bifur, tras la adquisición en enero de 2018 por parte de Azaria del 50% restante que poseía de Bifur. A continuación se explican las partidas más relevantes de la cuenta de resultados de Azaria a 30 de junio de 2018:

- Ingresos por dividendos e intereses:

Los mismos recogen los ingresos procedentes del alquiler del activo Miguel Yuste 40 propiedad de Bifur, los cuales han sido determinados en base a las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento descrito en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo. Asimismo, se incluye la refacturación de IBIs y seguros, tal y como establece el contrato.

- Servicios exteriores:

Dentro de este epígrafe se recogen, además de los gastos corrientes devengados principalmente por servicios de profesionales independientes, aproximadamente 300 miles de euros correspondientes a gastos extraordinarios asociados a las obras realizadas en un activo que actualmente no es propiedad de la Sociedad.

- Tributos:

En este epígrafe se registra el gasto por IBI, importe registrado a su vez en la línea de ingresos debido a la refacturación del mismo, tal y como establecen las condiciones del contrato.

- Resultado financiero:

En este epígrafe se registran principalmente los gastos asociados a la financiación de Bifur con Cajamar, cuyas condiciones se han descrito en el epígrafe 2.12.1 del presente Documento Informativo.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en el periodo comprendido entre el 11 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, el ejercicio 2017 y el ejercicio en curso

Entre el 11 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016:

Desde la fecha de constitución de Azaria, 11 de noviembre de 2016, hasta el 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no ha llevado a cabo inversiones de ningún tipo.

Entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2017:

Las inversiones realizadas en este periodo se corresponden con la adquisición parcial (del 50%) mediante aportaciones no dinerarias de acciones de la sociedad Bifur descrita en el apartado 2.4.2. del presente Documento Informativo.

Entre el 1 de enero de 2018 y la fecha del presente Documento Informativo:

Las inversiones realizadas en este periodo se corresponden con la adquisición del 50% restante de la sociedad Bifur, descrita en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad está analizando diversas oportunidades de inversión, estando en una fase avanzada para la incorporación al perímetro de Azaria de tres sociedades propietarias de un centro comercial en Melilla, seis sucursales bancarias (cinco de ellas en Madrid y una en Oviedo) y un cine situado en un centro comercial en la zona norte de Madrid.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

- a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos**
- b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos**
- c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo**

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(…)”.

Se ha considerado significativa toda operación cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, en base a los datos obtenidos de las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

A continuación se detallan los umbrales para Azaria y Bifur en los diferentes periodos mencionados.

Azaria:

<i>Importe en euros</i>	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Ingresos	-	1.489.504	-
1% Ingresos	-	14.895	-
Fondos Propios	2.633	19.971.215	41.031.129
1% Fondos Propios	26	199.712	410.311

Bifur:

<i>Importe en euros</i>	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Ingresos	n.a	5.601.400	2.548.514
1% Ingresos	n.a	56.014	25.485
Fondos Propios	n.a	7.847.434	6.916.833
1% Fondos Propios	n.a	78.474	69.168

A la hora de establecer el umbral de fondos propios e ingresos sobre los que se analizarán las operaciones vinculadas se ha considerado el cierre a 30 de junio de 2018 de Azaria Rental SOCIMI, S.A., no el consolidado teniendo en cuenta Bifur. Los estados financieros a 30 de junio de 2018 no han sido sometidos a auditoría ni revisión limitada.

A la hora de establecer el umbral de fondos propios e ingresos sobre los que se analizarán las operaciones vinculadas se ha considerado el cierre a 30 de junio de 2018 de Bifur Investments, S.L.U., no el consolidado teniendo en cuenta Azaria. Los estados financieros a 30 de junio de 2018 no han sido sometidos a auditoría ni revisión limitada.

Operaciones vinculadas de Azaria durante el ejercicio en curso:

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Tal y como se indica en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo, con fecha 1 de marzo de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios aprobó una reducción de capital mediante devolución de aportaciones dinerarias a los socios de 1.680.000 euros mediante la amortización de 1.680.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una. La reducción de capital se produjo de forma proporcional a las

participaciones que poseían cada uno de los tres accionistas previamente a la reducción, no alterando los porcentajes de participación accionarial.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Durante el ejercicio en curso no se han realizado operaciones vinculadas con administradores o directivos.

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedad o entidades del Grupo

Tal y como se indica en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo, con fecha 11 de enero de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios aprobó un aumento de capital de 5.003.000 euros mediante la creación de 5.003.000 nuevas participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal y 3,628212 euros de prima de emisión cada una. Las participaciones creadas fueron íntegramente asumidas por Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. Dichas participaciones quedaron íntegramente desembolsadas mediante la aportación no dineraria de 3.589.914 participaciones sociales que Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. poseía en la sociedad Bifur Investments, S.L.U. De esta manera Azaria adquiere el 50% restante de Bifur, convirtiéndose de esta manera en su accionista único.

Operaciones vinculadas de Azaria a 31 de diciembre de 2017:

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Con fecha 11 de mayo de 2017 la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo de 461.627 euros con cargo a prima de emisión y un dividendo a cuenta de 638.582 euros.

Con fecha 12 de julio de 2017 la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo de 400.000 euros con cargo a prima de emisión y un dividendo a cuenta de 421.425 euros.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Según se informa en las cuentas anuales individuales de Azaria a 31 de diciembre de 2017 no se han realizado operaciones vinculadas con administradores y directivos.

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedad o entidades del Grupo

Según se indica en las cuentas anuales individuales de Azaria a 31 de diciembre de 2017, a dicha fecha Azaria únicamente mantenía una participación en el 50% del capital de Bifur registrada en Azaria por un importe de 19.546.504 euros.

Operaciones vinculadas de Azaria a 31 de diciembre de 2016:

Según se indica en las cuentas anuales individuales de Azaria a 31 de diciembre de 2017, durante el ejercicio 2016 no se registraron saldos con partes vinculadas.

Operaciones vinculadas de Bifur durante el ejercicio en curso:

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Las operaciones realizadas con accionistas significativos entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018 se corresponden con los intereses devengados por el préstamo concedido a Dotricia B.V., accionista de Bifur hasta noviembre de 2016, los cuales ascienden a 19.650 euros a 30 de junio de 2018.

Asimismo, con fecha 1 de marzo de 2018, el Socio Único de Bifur a dicha fecha, Azaria, aprobó una reducción de capital social mediante amortización de participaciones sociales con devolución de aportaciones por importe de 2.000.000 euros.

Por último, durante julio de 2018 se ha procedido a la apertura de una cuenta corriente con Azaria por importe de 450.000 euros. El objeto de la misma es que Azaria, al ser una sociedad holding que no genera ingresos más allá de los dividendos que percibe de Bifur, pueda disponer de caja para atender a los pagos a proveedores. Adicionalmente, del total del importe de la cuenta corriente, se han destinado 300.000 euros para la generación de la autocartera y el efectivo necesarios para poner en manos del proveedor de liquidez.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Según se informa en las cuentas anuales individuales de Bifur a 31 de diciembre de 2017 no se han realizado operaciones vinculadas con administradores y directivos.

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedad o entidades del Grupo

Las operaciones realizadas entidades vinculadas al grupo entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018 se corresponden con los intereses devengados por el préstamo concedido a Drago Capital, S.L., los cuales ascienden a 15.482 euros a 30 de junio de 2018. Asimismo, se han devengado 30.000 euros de gasto en Bifur por los servicios de gestión del activo prestados por Drago Capital, S.L.

Operaciones vinculadas de Bifur a 31 de diciembre de 2017:

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Las operaciones realizadas con accionistas significativos en el ejercicio 2017 se corresponden con los intereses devengados por el préstamo concedido a Dotricia B.V., accionista de Bifur hasta noviembre de 2016, los cuales ascendían a 11.825 euros a 31 de diciembre de 2017.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Según se informa en las cuentas anuales individuales de Bifur a 31 de diciembre de 2017 no se han realizado operaciones vinculadas con administradores y directivos.

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedad o entidades del Grupo

Las operaciones realizadas entidades vinculadas al grupo durante el ejercicio 2017 se corresponden con los intereses devengados por el préstamo concedido a Drago Capital, S.L., 22.986 euros a 31 de diciembre de 2017. Asimismo, se han devengado 60.000 euros de gasto en Bifur por los servicios de gestión del activo prestados por Drago Capital, S.L.

Operaciones vinculadas de Bifur a 31 de diciembre de 2016:

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Las operaciones realizadas con accionistas significativos en el ejercicio 2016 se corresponden con los intereses devengados por el préstamo concedido a Dotricia B.V., accionista de Bifur hasta noviembre de 2016, los cuales ascendían a 1.948 euros a 31 de diciembre de 2016.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Según se informa en las cuentas anuales individuales de Bifur a 31 de diciembre de 2016 no se han realizado operaciones vinculadas con administradores y directivos.

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedad o entidades del Grupo

Las operaciones realizadas entidades vinculadas al grupo durante el ejercicio 2016 se corresponden con los intereses devengados por el préstamo concedido a Drago Capital, S.L., 13.397 euros a 31 de diciembre de 2016. Asimismo, se han devengado 321.293 euros de gasto en Bifur por los servicios de gestión del activo prestados por Drago Capital, S.L.

La Sociedad considera que las operaciones vinculadas anteriormente descritas han sido realizadas en condiciones de mercado.

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, a continuación se presentan las previsiones para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019, en cuya preparación se han utilizado criterios comparables a los utilizados en la preparación de la información financiera histórica presentada.

El perímetro de las previsiones incorporadas considera la consolidación a partir de 2018 de Azaria y Bifur, ya que durante el ejercicio 2018 se produjo la adquisición por parte de Azaria del 50% restante que poseía de Bifur.

Las previsiones a continuación incluidas no han sido sometidas a trabajos de auditoría o revisión limitada.

<i>Expresada euros</i>	31/12/2018	31/12/2019
Prestaciones de servicios	5.488.932	5.598.711
Total importe neto de la cifra de negocios	5.488.932	5.598.711
Servicios exteriores	(922.173)	(581.454)
Tributos	(408.074)	(416.236)
Otros gastos de explotación	(1.330.247)	(997.690)
Amortización del inmovilizado	(628.074)	(628.074)
Resultado de explotación	3.530.611	3.972.947
Resultado financiero	(1.225.001)	(1.206.968)
Resultado antes de impuestos	2.305.610	2.765.978
Impuesto sobre sociedades	-	-
Resultado Neto	2.305.610	2.765.978

Las principales hipótesis y suposiciones utilizadas en la preparación de las previsiones se enumeran a continuación:

- Importe neto de la cifra de negocios:

Los ingresos por rentas de Bifur se han estimado teniendo en cuenta las condiciones de incremento de rentas establecidas en el contrato de arrendamiento descrito en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo. Según las mismas, la renta correspondiente a los ejercicios 2018 y 2019 se revisará al IPC, el cual se ha estimado en un 2,00%.

Asimismo, los ingresos de Bifur también incluyen la refacturación del IBI, seguros y tasa de basuras, los cuales se repercuten al arrendatario en virtud de las condiciones estipuladas en el

contrato de arrendamiento. El correspondiente gasto ha sido registrado en el epígrafe de servicios exteriores.

- Servicios exteriores:

En este epígrafe se registran los honorarios de profesionales tales como auditor, valorador, y gestor de activos que deben ser soportados por Bifur. Asimismo, se registra el Impuesto de Actividades Económicas, el cual no puede ser repercutido al arrendatario según las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento. Por último, se han incluido los gastos asociados a la incorporación al MAB así como los gastos recurrentes de mantenimiento.

- Amortización y deterioro:

En este epígrafe se ha registrado únicamente la dotación a la amortización anual en base a la política de amortización descrita en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo.

- Resultado financiero:

Registra el gasto financiero estimado conforme a las condiciones del contrato de financiación descritas en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

La información financiera prospectiva reflejada en este apartado se ha elaborado utilizando criterios contables consistentes con los que se utilizan para la preparación de las cuentas anuales individuales, descritas en el apartado 2.2 del presente Documento Informativo. Señalar que el perímetro de las previsiones considera la consolidación a partir de 2018, debido a la adquisición por parte de Azaria del 50% restante de Bifur en enero de 2018, mientras que las cuentas anuales de 2017 son individuales. La información financiera prospectiva anteriormente incluida no ha sido objeto de trabajos de auditoría ni de revisión limitada o de ningún tipo de trabajo por parte del auditor de cuentas de Azaria.

2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el punto 2.23 del presente Documento Informativo. Adicionalmente a los mencionados en el apartado señalado anteriormente se indican una serie de factores, que si bien no son todos los factores posibles, pueden afectar de manera sustancial al cumplimiento de las previsiones:

- Riesgo de impago y quiebra por parte de El País o alguna de las sociedades del Grupo Prisa.
- Riesgo de incremento de los costes de terceros no asociados a los activos.
- Riesgo de daños materiales en el activo que deban ser soportados por el arrendador de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento.
- Riesgo de incremento de los gastos asociados a terceros (auditores, valoradores y demás expertos que deban ser contratados y asumidos por el arrendador).
- Riesgo de incremento de los niveles de CapEx y OpEx estimados.

2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Consejo de Administración celebrado con fecha 10 de septiembre de 2018 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%.

No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores al 10% podrían ser también significativas, en cuyo caso, se constituirá como Hecho Relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

Los artículos 22 a 28 de los Estatutos Sociales regulan el funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura:

Conforme a lo previsto en el artículo 16 de los Estatutos Sociales, la Sociedad se encuentra administrada y representada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que fije en cada momento la Junta General, con un mínimo de tres y un máximo de doce.

Para ser nombrado consejero no se requiere la cualidad de accionista.

Composición

En virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad y por su Consejo de Administración el día 13 de julio de 2018, a fecha del presente Documento Informativo, la composición del Consejo de Administración es la siguiente:

Consejero	Cargo	Carácter	Fecha de nombramiento
D. Javier Prado Earle	Presidente	Independiente	13 de julio de 2018
D. Alfonso Mato García-Ansorena	Vocal	Independiente	13 de julio de 2018
D. Claudio Giesen	Vocal	Dominical	13 de julio de 2018

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad posee una participación igual o mayor al 1%.

Con fecha 13 de julio de 2018 se acuerda el nombramiento de Iván Azinovic Gamo como Secretario no Consejero del Consejo de Administración.

Duración del cargo

El artículo 24 de los Estatutos Sociales establece que los consejeros ejercerán su cargo durante un plazo de seis años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación, en su caso, ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

Adopción de acuerdos

De acuerdo con lo previsto en el artículo 23.5 de los Estatutos Sociales, para la adopción de acuerdos bastará el voto favorable de la mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la reunión, salvo que la Ley o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior.

Comisiones del Consejo de Administración

Tal y como se establece en el artículo 28 de los Estatutos Sociales el Consejo de Administración podrá crear y mantener en su seno con carácter permanente e interno una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos. En particular, corresponderían especialmente a la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos, en su caso, las siguientes funciones:

- a) Revisar periódicamente las políticas de riesgos y proponer su modificación y actualización al Consejo de Administración;
- b) Aprobar la política de contratación del auditor de cuentas;
- c) Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia;
- d) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos;
- e) Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- f) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada;
- g) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable;
- h) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría;
- i) Recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas; y
- j) Informar previamente al Consejo de Administración respecto de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente, debiendo asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con

los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada de los auditores de cuentas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá constituir además otros Comités o Comisiones, con las atribuciones, composición y régimen de funcionamiento que el propio Consejo de Administración determine en cada caso.

Actualmente no existe ninguna comisión en el Consejo de Administración.

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

D. Javier Prado Earle

Don Javier Prado Earle es ingeniero industrial por la Escuela Superior de Ingenieros Industriales de Bilbao y completó un máster en Administración de Empresas en la University of Southern California.

Inicia su carrera en 1975 en el sector de fabricación de metales no férreos en la empresa familiar Eduardo K.L. Earle donde llega a la gerencia en 1979. De 1979 a 1987 trabajó en Ibérica del Cobre como director de fábrica y posteriormente director comercial. De 1993 a 1997 fue director general de Laminados Oviedo Córdoba.

Posteriormente de 1997 a 2004 fue Consejero Delegado de la inmobiliaria Riofisa.

Desde el 2004 es Consejero-Asesor de Idom, empresa de Ingeniería, Consultoría y Arquitectura.

Miembro fundador de la Patronal Vasca, Presidente de la International Wrought Copper Council, Presidente de Europea Popular de Inversiones S.N SVB, Miembro del Consejo de Administración de Koipe y Miembro del Consejo de Administración de BBVA Bolsa.

En el campo de las empresas sin ánimo de lucro es consejero de la Asociación Española contra el Cáncer (A.E.C.C.) y Presidente de las Escuelas Familiares Agrarias.

D. Alfonso Mato García-Ansorena

Don Alfonso Mato García-Ansorena es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid.

Ha trabajado en el sector financiero en España (Banco Ibérico), en Brasil y países del Cono Sur con el Banco Exterior de España y en Italia y Portugal con el Banco Santander.

En 1998 de la mano de Argentaria fundó Optimus Subastas Inmobiliarias, compañía dedicada a la desinversión de carteras inmobiliarias de entidades financieras.

En la actualidad es Consejero de Ansorena.

D. Claudio Giesen

Don Claudio Giesen es licenciado en comercio internacional por la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

Entre 1989 y 2004 estuvo trabajando en Iniforsa, Servicios Inmobiliarios Integrales, sociedad con aproximadamente 500.000m² bajo gestión de oficinas prime, locales comerciales y aparcamientos en el centro de Madrid. Allí fue responsable de diferentes departamentos, miembro del consejo y director del departamento comercial.

Entre 2004 y 2014 ha sido asesor externo de adquisiciones para Pontegadea, asesorando a la empresa en su crecimiento en diferentes ciudades alrededor del mundo: Madrid, Barcelona, Berlín, Roma, Nueva York, Shanghái, Tianjin y Pekín.

Además ha fundado las sociedades Brick Houses and Pipes y Genver Gestión.

D. Iván Azinovic Gamo (Secretario no Consejero)

D. Iván Azinovic cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario. Iván es actualmente socio de la práctica de Derecho Inmobiliario y Construcción y socio responsable del sector Real Estate de EY España desde agosto 2016. Previamente fue socio responsable del Departamento de Derecho Inmobiliario de Gómez-Acebo & Pombo durante más de 10 años. Es secretario no consejero de varias sociedades del sector inmobiliario. Es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Alcalá de Henares y cuenta con un LLM (Master of Laws) in International Trade and Banking por Washington College of Law, American University. Asimismo cuenta con un curso programa avanzado de Urbanismo y Practica de la Construcción por el Instituto Empresa (Madrid).

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de los Estatutos Sociales, la condición y el ejercicio del cargo de consejero no es retribuido, siendo la redacción del mismo la siguiente:

“Los Consejeros no tendrán derecho a percibir ninguna retribución por el ejercicio de las funciones que les corresponde desarrollar en virtud de su pertenencia al Consejo de Administración como órgano colegiado de decisión de la Sociedad, así como a las comisiones de las que formen parte, en su caso.

No obstante, si alguno de los Consejeros o por trabajos profesionales o de cualquier otra índole que en la misma realice, la remuneración que por este concepto reciba lo será en función del trabajo que desarrolle con arreglo a la legislación mercantil o laboral ordinaria”.

2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no cuenta con empleados en plantilla.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con 25 accionistas (sin considerar la autocartera), representando aquellos que tienen una participación total (directa e indirecta) superior al 5% el 94,91% del capital. La composición accionarial es la siguiente:

Accionista	Participación (%)	Nº de acciones	Valoración (€ miles)
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A.	49,84%	4.149.111	22.404
Daily Real Estate, S.L.	36,93%	3.074.908	16.605
Wil Shares Limited	8,14%	678.100	3.662
22 accionistas minoritarios	4,76%	396.103	2.139
Autocartera	0,33%	27.778	150
Total	100,00%	8.326.000	44.960

Los accionistas de Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. son Luis Iglesias, Mark Jonas y Ed Spencer, cuyos porcentajes de participación en Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. son del 68%, 16% y 16%, respectivamente.

El accionista único de Daily Real Estate, S.L. es Luis Iglesias.

Los accionistas de Wil Shares Limited son Mark Jonas y Ed Spencer, cuyos porcentajes de participación en Wil Shares Limited. son del 55% y 45%, respectivamente.

Consecuentemente, a fecha del presente Documento Alternativo, las participaciones que ostentan indirectamente Luis Iglesias, Mark Jonas y Ed Spencer en el capital de la Sociedad son del 70,82%, 12,45% y 11,64%, respectivamente.

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad posee una participación igual o mayor al 1%.

2.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver Anexo VI del presente Documento Informativo).

2.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 10 de septiembre de 2018 un Reglamento Interno de Conducta ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada.

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad (www.azariarental.com).

2.23. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

2.23.1. Riesgos operativos

2.23.1.1 Riesgo de dependencia significativa de un único inquilino

Tal y como se ha explicado en el presente Documento Informativo, Azaria únicamente posee una participación del 100% del capital de Bifur, sociedad que posee un único activo (Miguel Yuste 40), el cual está arrendado a un único inquilino (Diario El País). A pesar del carácter de obligado cumplimiento que tiene el pago de la renta para el periodo de vigencia del contrato, en el caso de que Diario El País o cualquiera de las sociedades pertenecientes al Grupo Prisa no pudiese hacer frente al pago de la misma, la situación financiera de la Sociedad podría verse afectada negativamente, influyendo por tanto en su valoración.

2.23.1.2 Riesgo de no disponer de licencia de primera ocupación:

A la fecha del presente Documento Informativo, el activo no dispone de licencia de primera ocupación. La no obtención de esta licencia podría dar lugar a la imposición de multas económicas y a la orden de regularizar la situación por parte de las autoridades correspondientes si la normativa ha sido incumplida (el derribo de obras no autorizadas), a no ser que hayan transcurrido cuatro años a partir del momento en el cual las obras finalizaron y no afectan al dominio público. No obstante, de acuerdo con la documentación aportada, no se han iniciado procedimientos sancionadores en relación con esta licencia.

Sin perjuicio de todo lo anterior, en la actualidad se está modificando la categoría de los edificios I y II a servicios empresariales (categoría dentro del uso industrial con el que ya cuentan). En este sentido y según información proporcionada por los asesores técnicos del arrendatario del Inmueble, se ha emitido ya el correspondiente Certificado de

Conformidad, de comprobación de la declaración responsable (número 1061518006250), por el cual se declara la implantación de la actividad de servicios empresariales en los mencionados edificios, así como las correspondientes obras que se ejecutarán en consecuencia. Una vez finalizadas las mismas, se tramitará la correspondiente licencia de primera ocupación y funcionamiento, regularizando así la situación del Inmueble.

Señalar que según la cláusula 1.3 del contrato de arrendamiento actualmente vigente, cuyas condiciones se han descrito en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo, es obligación del arrendatario la tramitación y obtención de la Licencia de primera ocupación y funcionamiento. A la fecha del presente Documento Informativo no se tiene constancia de que el arrendatario, Diario El País, esté llevando a cabo las actuaciones pertinentes para disponer dicha licencia.

2.23.1.3 Riesgo de disminución de la renta establecida en el contrato

Tal y como se ha explicado en las condiciones del contrato de arrendamiento resumidas en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo, las revisiones de la renta contractual de 2023 y 2028 podrían dar lugar a una disminución de la misma en hasta un 10% respecto a la renta vigente en dicho momento. Una potencial reducción de la renta podría tener un efecto significativo en la cuenta de resultados, disminuyendo el beneficio neto y por tanto minorando la rentabilidad de los accionistas.

2.23.1.4 Concentración geográfica

El único activo que posee Bifur está ubicado en Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dichas localidades o de un cambio en las condiciones económicas particulares que se presenten en estas localidades, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.1.5 Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad está gestionada por la empresa Drago Capital, S.L., sociedad participada al 100% por accionistas de la Sociedad. En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dicha empresa podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de la Sociedad.

2.23.1.6 Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad

La Sociedad Gestora Drago Capital, S.L. es una sociedad participada al 100% por accionistas indirectos de la Sociedad. Dichos socios, en su doble condición de accionistas, por un lado, y de gestores del activo de la Sociedad por otro, podrían llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de Azaria.

Tal y como se ha explicado en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, Drago Capital, S.L. también presta servicios de administración y gestión a Silvercode Investments, SOCIMI, S.A., propietaria del Complejo Castellana 200 de Madrid. El contrato entre Drago Capital, S.L. y la Sociedad no establece ninguna cláusula de exclusividad, por lo que Drago Capital, S.L. puede prestar los mismos servicios que los recogidos en este contrato para otras compañías.

No se puede asegurar que los intereses de Drago Capital, S.L. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o Drago Capital, S.L. actúe de forma beneficiosa para la Sociedad.

2.23.1.7 Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia

Para la fijación del precio de referencia, Deloitte ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de Azaria sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

2.23.1.8 Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de *due diligence* legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar) y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

2.23.1.9 Riesgos de cambios normativos

La actividad de Azaria y sus participadas está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso a la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.1.10 Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Azaria podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración del Emisor.

2.23.1.11 Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros

Azaria está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de los profesionales de su gestor (Drago Capital, S.L.) en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que Azaria o sus sociedades participadas fuesen propietarios.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por los seguros contratados por Azaria o sus sociedades participadas o los que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad

contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

2.23.1.12 Posible responsabilidad de la Sociedad por las actuaciones de contratistas y subcontratistas

La Sociedad Gestora puede decidir contratar o subcontratar trabajos de rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado, estos contratos se firman tanto con empresas constructoras como reformas integrales.

Los contratistas o subcontratistas con los que trabaja la Sociedad son generalmente empresas de reconocido prestigio y prestan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo y la Sociedad mediante el personal técnico con el que cuenta supervisa sus actividades. No obstante, estos subcontratistas podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras o de otro tipo que no les permitan ejecutar a tiempo lo convenido, dando lugar a que la Sociedad tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos. La Sociedad trabaja con una amplia base de empresas constructoras o de reforma con el objeto de minimizar cualquier tipo de retraso que se pueda producir.

Aunque la Sociedad verifica el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de la seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría, en determinadas circunstancias, conllevar la responsabilidad de la Sociedad frente a estas obligaciones.

2.23.1.13 Cambios en la composición de la cartera de activos

Aunque a la fecha del presente Documento Informativo la cartera de activos de la Sociedad se compone del único activo (Miguel Yuste 40) descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la estrategia de inversión podría variar a futuro adquiriendo activos de otra naturaleza, con distintas rentabilidades y riesgos inherentes, lo que podría afectar a los resultados de la Sociedad y valor de las acciones.

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

2.23.2.1 Riesgos relativos a la estructura de financiación

A 31 de diciembre de 2017 Bifur, sociedad participada por Azaria al 100% y propietaria del activo de Miguel Yuste 40, tiene una deuda neta con entidades de crédito a coste amortizado de 28.972.396 euros devengando intereses variables (Euribor 12 meses) y fijos (3,9%). Teniendo en cuenta la valoración de activos a 31 de marzo de 2018, el LTV ascendería al 39%. Dicha deuda se encuentra garantizada por el activo de Miguel Yuste 40, no teniendo covenants financieros.

A la fecha del presente Documento Informativo Azaria no tiene deuda financiera con entidades de crédito.

La exposición a un aumento del tipo de interés daría lugar a un aumento de los gastos financieros, minorando el beneficio neto y por tanto la rentabilidad para los accionistas.

Por otro lado, una eventual disminución del valor de los activos daría lugar a un aumento del ratio de endeudamiento o LTV.

Asimismo, en el caso de que Bifur no disponga de los fondos necesarios para hacer frente al servicio de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, Bifur tendría que reestructurar o refinanciar su deuda, o ampliar capital. No se puede asegurar que dicha refinanciación pueda efectuarse en las mismas condiciones que las actuales, lo que podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y en los resultados de Bifur y por tanto en su matriz, Azaria.

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

2.23.3.1 Carácter cíclico del sector

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

2.23.3.2 Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera Azaria y sus sociedades participadas se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Azaria compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Azaria.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

2.23.3.3 Riesgo de falta de licencia de ocupación o de actividad

Para la explotación del activo inmobiliario propiedad de Bifur, Bifur o el inquilino del activo necesitan obtener las pertinentes licencias municipales de ocupación. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente sujeta a complejos procedimientos administrativos, Bifur o el inquilino de su activo podrían verse impedidos para utilizar el inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Igualmente, la falta o retraso por parte de Bifur o el inquilino del activo de su propiedad en la obtención de permisos y autorizaciones administrativas, o en el cumplimiento de determinados requisitos administrativos, urbanísticos o relacionados con la seguridad y condiciones técnicas, la habitabilidad, o el uso y destino de los inmuebles, podría afectar negativamente al negocio de la Sociedad.

2.23.3.4 Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que Azaria quisiera desinvertir parte de su cartera de promociones, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Azaria a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones

2.23.4.1 Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

2.23.4.2 Evolución de la cotización

Los mercados de valores a la fecha del presente Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la ésta.

2.23.4.3. Free-float limitado

A la fecha del presente Documento Informativo, 22 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 396.103 acciones, que representan un 4,76% del capital social de Azaria con un valor estimado de mercado de aproximadamente 2,1 millones de euros.

No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMIs, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 del presente Documento Informativo), una combinación de 150.000 euros en efectivo y 27.778 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 150.001,20 euros, considerando el precio de referencia por acción de 5,40 euros. Dichas acciones representan un 0,33% del capital social de Azaria.

2.23.5. Otros Riesgos

2.23.5.1 Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la

tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.

e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implica que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

2.23.5.2 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

Con fecha 13 de julio de 2018 la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Azaria está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 8.326.000 euros, representado por 8.326.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 22 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 396.103 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 2.138.956 euros considerando el precio de referencia por acción de 5,40 euros, y por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular. A continuación se muestra la estructura accionarial de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo:

Accionista	Participación (%)	Nº de acciones	Valoración (€ miles)
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A.	49,84%	4.149.111	22.404
Daily Real Estate, S.L.	36,93%	3.074.908	16.605
Wil Shares Limited	8,14%	678.100	3.662
22 accionistas minoritarios	4,76%	396.103	2.139
Autocartera	0,33%	27.778	150
Total	100,00%	8.326.000	44.960

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, Ley 11/2009, de 26 de octubre (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior), el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las “Entidades Participantes”).

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son acciones ordinarias. Se hace constar que no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, y que las acciones objeto de la Oferta gozarán de los mismos derechos económicos y políticos. En particular, cabe citar los siguientes derechos, en los términos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable (Ley de Sociedades de Capital y la normativa de SOCIMIs):

Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 anterior.

Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas, el artículo 17 de los Estatutos Sociales establece que podrán asistir a la Junta General de accionistas

los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de estos.

Derecho de voto y representación:

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista.

Los Estatutos Sociales prevén la posibilidad de votar en las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad por medios de comunicación a distancia, en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

Derecho de información:

Las acciones representativas del capital de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

El Artículo 7 de los Estatutos Sociales de la Sociedad aprobados en la Junta General de fecha 13 de julio de 2018 especifican el régimen de transmisión de las acciones:

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones, a excepción de las dos situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI: (i) acciones nuevas emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad). El texto íntegro del artículo 7 de los Estatutos Sociales, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

“Artículo 7. Transmisión de las acciones

- 1. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.*
- 2. No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*
- 3. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones”.*

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

La Sociedad no ha suscrito ningún acto para-social ni otro acuerdo de distinta naturaleza que limite la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo 1.7 del Apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMI, los tres accionistas principales (Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A., Daily Real Estate, S.L. y Wil Shares Limited), de Azaria se han comprometido a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la sociedad al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

La Sociedad en la Junta General Universal y Extraordinaria de fecha 13 de julio de 2018, acordó por unanimidad aprobar un nuevo texto de sus Estatutos Sociales, con el objetivo de adaptar los mismos a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a las SOCIMIs) en lo relativo a:

La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad (conforme a la redacción del artículo 7 de los Estatutos Sociales cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 2.4 anterior):

“Artículo 7. Transmisión de las acciones

- 1. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.*
- 2. No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

3. *El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”*

- a) La obligación de comunicación de participaciones significativas en la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 38.1. Comunicación de participaciones significativas

- a) *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.*
- b) *Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.*
- c) *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- d) *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”*

- b) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.2 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 38.2. Pactos parasociales

- a) *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.*

- b) *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- c) *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”*
- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 39 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 39. Exclusión de negociación

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.”

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales (artículos de 11 a 21).

a) Convocatoria

El Consejo de Administración deberá convocar la Junta General ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. En caso contrario, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social. La página web de la Sociedad es www.azariarental.com.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. También podrá hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

b) Quórum de constitución

La Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo anterior, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

c) Derecho de asistencia

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días de

antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

d) Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta. Los poderes especiales deberán entregarse para su incorporación a la documentación social, salvo si constaren en documento público.

La representación es siempre revocable. La asistencia a la Junta General del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquella. La representación quedará igualmente sin efecto por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad.

e) Presidencia, celebración y acta de la Junta General

Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los que lo son del Consejo de Administración y en su defecto los designados, al comienzo de la sesión, por los accionistas concurrentes.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá la válida constitución de la Junta General. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente. La Junta General, no obstante, podrá revocar dicha autorización.

Las deliberaciones las dirigirá el Presidente. Cada punto del orden del día será objeto de votación por separado. Además, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes y en todo caso, los que establezca la Ley.

Los acuerdos sociales deberán constar en acta que incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.

El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un Notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo siempre que con cinco días de antelación al previsto para su celebración lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas.

f) Adopción de acuerdos

Con carácter general y sin perjuicio de lo previsto en el párrafo siguiente, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado. Como excepción a lo dispuesto anteriormente, el aumento del capital social de la Sociedad requerirá el voto favorable del 80% de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social de la Sociedad.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 1 de agosto de 2018, la Sociedad formalizó un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Banco Sabadell, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) a través del Mercado Alternativo Bursátil (“**Circular 7/2017**”) y su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Azaria instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2017.

Azaria se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y 27.778 acciones de la Sociedad equivalente a 150.001,20 euros, con la

exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 27 de noviembre de 2017 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

La Sociedad y Renta 4 Corporate, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

Deloitte Financial Advisory, S.A.U. ha emitido un informe de valoración independiente del activo propiedad de Bifur a 31 de marzo de 2018. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo IV del presente Documento Informativo.

Deloitte Financial Advisory, S.A.U. ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de marzo de 2018. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Azaria en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) Ernst&Young Abogados S.L.U. ha prestado servicios de asesoramiento legal así como ha realizado una due diligence societaria y de los activos de acuerdo a los requisitos establecidos en la Circular 2/2018 del MAB.
- (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. ha prestado servicios de auditoría.
- (iii) Grant Thornton, S.L.P, ha llevado a cabo una due diligence financiera de acuerdo a los requisitos establecidos en la Circular 2/2018 del MAB.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

A LA DEPENDENCIA DE GESTIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID
AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Asunto: Comunicación de opción por tributación al amparo del régimen especial de las
Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

Don Luís Iglesias Rodríguez - Viña, mayor de edad, con N.I.F. número 05408985-Y, en calidad de Administrador solidario de la sociedad ARIOT INVESTMENTS, S.L. con N.I.F. número B87685145 y domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de Eduardo Dato, número 18, 2 planta, 28010 Madrid, comparece y, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

PRIMERO.- Que, en virtud de las facultades que me han sido otorgadas, me encuentro capacitado para la tramitación de la presente comunicación en nombre y representación de la sociedad ARIOT INVESTMENTS, S.L. en virtud de la escritura de compraventa otorgada el 12 de diciembre de 2016, ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Saenz de Santa María Vierna, bajo el número 4285 de su protocolo, tal y como se deduce de la copia de la escritura adjunta a este escrito.

SEGUNDO.- Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "Ley SOCIMI"), formalizamos la presente comunicación en la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid correspondiente a nuestro domicilio social, con los siguientes datos:

- a) Mediante el presente escrito y en los términos recogidos en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, ARIOT INVESTMENTS, S.L., procede a comunicar a la Administración tributaria su opción por el acogimiento al **Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario** para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017.

A tal efecto, se adjunta la siguiente documentación:

- **Documento nº 1** copia de la escritura de compraventa de las participaciones de la sociedad.
 - **Documento nº 2** copia de la escritura de protocolización de acuerdos sociales, cese y nombramiento de administradores, cambio de objeto social y modificación parcial de estatutos sociales, cambio de socio único.
 - **Documento nº 3** copia de la escritura de elevación a público del acta de la Junta general extraordinaria y universal de socios de la sociedad por la que se realiza la adopción del acuerdo de opción por la aplicación del régimen especial y consiguiente modificación de los estatutos sociales en lo que respecta a la política de distribución de dividendos a fin de adaptarlos a las previsiones establecidas en la Ley SOCIMI.
- b) Que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, la opción por este Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario se deberá adoptar con anterioridad a los tres últimos meses previos a la

 Registro General de la AEAT RGTO. D.C.G.C. MADRID	
ARIOT INVESTMENTS	
Nº registro:	RGE / 02214929 / 2017
Fecha:	29/09/2017
	Hora: 13:52

conclusión del periodo impositivo anterior a aquel en el que resultará de aplicación, esto es 31 de diciembre de 2017.

- c) Que aun no cumpliendo con todos los requisitos exigidos por la citada Ley para el ejercicio de la opción por dicho régimen especial, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI se concede un plazo de dos años, a contar desde la fecha de la opción por el citado régimen, para dar cumplimiento a los requisitos exigidos en la Ley SOCIMI para su aplicación, de tal forma que se permite que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción.

TERCERO.- Que, a la vista de lo expuesto, y aun no reuniendo la totalidad de los requisitos exigidos para la aplicación del Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, si bien se dará cumplimiento de los mismos dentro del periodo de dos años establecido en la Ley SOCIMI a estos efectos, mediante el presente se solicita y comunica a esa Administración la opción por la tributación al amparo del Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde el 1 de enero de 2017.

Y en virtud de lo expuesto,

SOLICITA

Que teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, junto con los documentos que al mismo se acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, se tenga por comunicada en tiempo y forma la opción por la tributación en el Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en el artículo 8 de la Ley SOCIMI de la mercantil ARIOT INVESTMENTS, S.L., con efectos para el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2017.

En Madrid, a 28 de septiembre de 2017



Fdo. Don Luís Iglesias Rodríguez - Viña
En representación de
ARIOT INVESTMENTS, S.L.

ANEXO II Cuentas Anuales Individuales de Azaria Rental, S.L. (anteriormente denominada Ariot Investment, S.L.) junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017

Azaria Rental, S.L.
(Anteriormente denominada
Ariot Investment, S.L.)

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2017

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los socios de Azaria Rental, S.L. (Anteriormente denominada Ariot Investments, S.L.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Ariot Investments, S.L. (posteriormente denominada Azaria Rental, S.L.) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría***Análisis de la valoración de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos.*

Según se indica en la nota 6 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene registrado en su balance unos instrumentos de patrimonio por importe de 19.547 miles de euros, relacionados con inversiones en el patrimonio de Bifur Investments, S.L. Para información adicional, véase la nota 2.2 y 4.1 de la memoria adjunta que incluye información revelada por los Administradores sobre las correspondientes políticas contables, juicios y estimaciones.

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

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

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

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

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

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

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio 2016 comprendido entre el 11 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales del ejercicio 2017, no han sido auditadas.

Con fecha 16 de mayo de 2018 se ha inscrito en el Registro Mercantil el cambio de denominación social de Ariot Investments, S.L. pasándose a llamar Azaria Rental, S.L.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

Azaria Rental, S.L. (Anteriormente denominada Ariot Investments, S.L.)

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

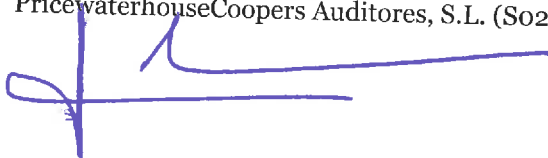
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

31 de mayo de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/11580

96,00 EUR

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

ARIOT INVESTMENTS, S.L.

Cuentas anuales
e informe de gestión correspondiente
al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

ARIOT INVESTMENTS, S.L.

Balance a 31 de Diciembre de 2017

(Expresado en Euros)

ACTIVO	NOTAS	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016 (*)
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	6	19.546.504	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		19.546.504	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		358.860	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	358.791	-
Anticipos a proveedores		69	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		113.557	2.370
Tesorería	7	113.557	2.370
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		472.417	2.370
TOTAL ACTIVO		20.018.921	2.370

Las Notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

(*) Los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados.

ARIOT INVESTMENTS, S.L.

Balance a 31 de Diciembre de 2017

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016 (*)
Capital	8	5.003.000	3.000
Prima de emisión	8	14.549.123	-
Resultado del ejercicio	8	1.479.467	(367)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(367)	-
Dividendo a cuenta	8	(1.060.008)	-
Total Fondos Propios		19.971.215	2.633
TOTAL PATRIMONIO NETO		19.971.215	2.633
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		-	-
Deudas a corto plazo		47.302	-
Otros pasivos financieros	9	47.302	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		404	(263)
Proveedores	9	389	(263)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	15	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		47.706	(263)
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		20.018.921	2.370

Las Notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

(*) Los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados.

ARIOT INVESTMENTS, S.L.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en Euros)

	Nota	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio comprendido entre el 11 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	1.489.504	-
Ingresos por dividendos e intereses		1.489.504	
Otros gastos de explotación	11.2	(10.037)	(367)
Servicios exteriores		(10.037)	(367)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.479.467	(367)
RESULTADO FINANCIERO		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.479.467	(367)
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.479.467	(367)
RESULTADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)	3	1.479.467	(367)

Las Notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

(*) Los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados.

ARIOT INVESTMENTS, S.L.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio comprendido entre el 11 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.479.467	(367)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	1.479.467	(367)

Las Notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

(*) Los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados.

ARIOT INVESTMENTS, S.L.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en Euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Capital escriturado (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reserva legal (Nota 8)	Resultado negativo de ej. anteriores (Nota 8)	Distribución de dividendos (Nota 8)	Dividendo a cuenta (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 8)	Total Patrimonio neto
SALDO INICIO DEL AÑO 2016 (*)	3.000	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos								
Operaciones con socios o propietarios								
Reducción de Capital								
Aportación de socios								
Aplicación del resultado								
SALDO FINAL DEL AÑO 2016 (*)	3.000	-	-	-	-	-	(367)	2.633
SALDO INICIAL DEL AÑO 2017	3.000	-	-	-	-	-	(367)	2.633
Total ingresos y gastos reconocidos							1.479.467	1.479.467
Operaciones con socios o propietarios								
Ampliación de capital	5.000.000	15.782.000						19.564.600
Reducciones de capital								
Aplicación del resultado				(367)			367	0
Distribución de dividendos		(1.232.877)						
Dividendos a cuenta						(1.060.008)		(1.060.008)
SALDO FINAL DEL AÑO 2017	5.003.000	14.549.123	-	(367)		(1.060.008)	1.479.467	19.971.215
Las Notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.								

(*) Los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados.

ARIOT INVESTMENTS, S.L.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en Euros)

	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 2017	Ejercicio comprendido entre el 11 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION	1.123.892	(630)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.479.467	(367)
2. Ajustes del resultado	-	-
a) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-	-
b) Ingresos financieros	-	-
c) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
d) Gastos financieros	-	-
3. Cambios en el capital corriente	(358.194)	-
a) Deudores y otras cuentas a cobrar	(358.860)	-
b) Otros activos corrientes	-	-
c) Acreedores y otras cuentas a pagar	666	(263)
d) Otros activos y pasivos no corrientes	-	-
e) Otros pasivos corrientes	-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	2.619	-
a) Otros pagos (cobros)	2.619	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	-	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(1.012.705)	3.000
4. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	3.000
a) Emisión de instrumentos de patrimonio	-	3.000
b) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	-	-
5. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-	-
a) Emisión	-	-
1. Obligaciones y otros valores negociables	-	-
b) Devoluciones y amortizaciones	-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros	(1.012.705)	-
a) Dividendos (-)	(1.012.705)	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	111.187	2.370
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.370	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	113.557	2.370
Variación neta	111.187	2.370

Las Notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

(*) Los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

El día 12 de diciembre de 2016, Daily Real Estate, S.L. compró la totalidad de las participaciones de 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 15.782.000 euros (nota 8), de la sociedad Bifur Investments, S.L. convirtiendo así a Ariot Investments, S.L. en socio de Bifur Investments, S.L. con un 50% de sus participaciones. Dicha aportación no dineraria no fue considerada por la dirección como constituyente de un negocio, por lo que dichas acciones contabilizaron en el momento de la transacción y aportación a valor razonable, así la diferencia entre el importe escriturado de la ampliación de capital y el valor razonable de la inversión se registró contra prima (Nota 8 y 6).

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

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de las mismas en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, tales como su capital, denominación social o la cotización de sus acciones en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los Administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

De cara a cumplir con los requerimientos expuestos, la Sociedad deberá aprobar antes de dos años transcurridos desde la decisión de acogerse al régimen SOCIMI, el cambio en sus estatutos del objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias, quedando como objeto social principal:

- 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.

Como se indica anteriormente en enero 2017 (Nota 8 y 6) la sociedad realizó una ampliación de capital mediante una aportación no dineraria a la que acudió en aquel momento su Socio Único (Daily Real Estate, S.L.) con las acciones de la Sociedad Bifur Investments, S.L. que tenía en propiedad constituyentes del 50% del total del patrimonio de la misma. Bifur Investments, S.L. es una sociedad inmobiliaria propiedad de un inmueble que alberga las oficinas de El Diario el País, la cual se acogió al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario durante el 2016, esta sociedad igual que su matriz se encuentra en proceso para cumplir con los requerimientos que dicho acogimiento exige. En opinión de los Administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos tanto de la matriz como de su participada.

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

Los Administradores estiman que la Sociedad cumplirá antes del 22 de septiembre de 2018, es decir, antes de que transcurran dos años del acogimiento al régimen SOCIMI de la sociedad asociada Bifur Investments, S.L., con todos los requisitos del régimen SOCIMI. Se encuentran en proceso de admisión a negociación de sus participaciones en el Mercado Alternativo Bursátil y en proceso de cambio de denominación social a "SOCIMI S.A", tal como indican los artículos 4 y 5 de la Ley de SOCIMIS.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Imagen fiel

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

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

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

2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Recuperabilidad de las participaciones en empresas del Grupo

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

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

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

El 28 de septiembre de 2017, los dos socios de Ariot Investments S.L. adoptaron la decisión de acogerse al régimen de las 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 SOCIMIs (la Ley de SOCIMIs). 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.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de las mismas en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. Los Administradores de la Sociedad estiman que cumplirán con la totalidad de los requisitos en el tiempo requerido.

En 2017, la Sociedad filial ha obtenido una valoración realizada por un experto independiente. Los Administradores realizan una evaluación del valor de cada finca registral teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes.

Los Administradores estiman que su valor en uso no difiere significativamente de su valor razonable.

Impuesto sobre beneficios

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

2.3. 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 2017, las correspondientes al ejercicio 2016, las cuales no fueron auditadas.

2.4. Agrupación de partidas

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

2.5. Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Socios, así como la aplicación del resultado obtenido en el ejercicio 2016 y aprobado por los Administradores, son los siguientes:

	Euros
Base de reparto:	
- Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2017 (beneficios)	1.479.467
Aplicación:	
- Reserva legal	147.946
- Reserva voluntaria	271.513
- Dividendos	1.060.008
	Euros
Base de reparto:	
- Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2016 (pérdidas)	(367)
Aplicación:	
- Resultados de ejercicios anteriores	(367)

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 distribuable 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. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, dichas plusvalías son calculadas conforme a lo dispuesto en la nota 2.2, siendo fundamentalmente calculada en función la diferencia entre el valor contable de la inversión inmobiliaria propiedad de la participada y el valor razonable de la misma. El valor razonable de ésta es calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC). La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

4.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

4.3. Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

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

4.4. Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar:

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

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

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

4.5. Impuestos corrientes y diferidos

El (gasto) ingreso por impuesto sobre beneficios 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 pérdidas y ganancias abreviada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

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

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.

4.6. Acogimiento al régimen fiscal SOCIMI

La Sociedad se encuentra incluida en el régimen de SOCIMI en virtud de comunicación realizada por los dos accionistas con fecha 28 de septiembre de 2017, y con efectos a partir del 01 de enero de 2017, a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse a dicho régimen.

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, descritos en la Nota 2.2. Los Administradores de la Sociedad estiman que la totalidad de los requisitos exigidos se cumplirán dentro del periodo establecido.

4.7. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

4.8. 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.

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

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

4.9. 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.

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

5.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Los administradores de la Sociedad consideran que esta Sociedad no tiene riesgo de crédito.

5.2. Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable. Si bien, a cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tiene dicho riesgo reducido al estar financiada su inversión con capital propio. Si bien, los Administradores realizan una revisión de los posibles impactos que potenciales fluctuaciones en el cambio pudieran tener en la cuenta de resultados.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros riesgos de precio

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

5.3. Riesgo de liquidez

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

La Sociedad ha recibido dividendos a cuenta de su filial con cargos al resultado generado en el ejercicio 2017 por importe de 1.489 miles de euros, cumpliendo así los requisitos exigidos por el régimen. Los Administradores de la Sociedad estiman que la sociedad filial tendrá caja suficiente para distribuir el 80% del resultado que esta genere después de atender las obligaciones mercantiles de forma que se cumplan los requisitos de distribución de dividendos exigidos (Notas 3.2 y 11) Adicionalmente, tal y como se dispone en la Nota 16 durante el primer trimestre del 2018, a través de una operación y restructuración societaria Ariot Investments, S.L. pasará a ostentar la titularidad del 100% de las participaciones de Bifur Investments, S.L.

6. ACTIVOS FINANCIEROS**6.1. Análisis por categorías**

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

	2017	
	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes		
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	19.546.504	19.905.364
	19.546.504	19.905.364
Activos financieros corrientes		
Anticipos a proveedores	69	69
	69	69
	19.546.573	19.546.573

ARIOT INVESTMENTS, S.L.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en Euros)

En el ejercicio 2016 los saldos de estos epígrafes eran cero.

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

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital	
			Directo %	Indirecto %
Bifur Investments, S.L.	Calle Eduardo Dato nº18 - 28010 Madrid	Actividad inmobiliaria	50%	-

El movimiento de las participaciones ha sido el siguiente:

Saldo a 31 de diciembre de 2016

Aportación no dineraria

Reducción de la inversión por reducción de capital de la subsidiaria

Saldo a 31 de diciembre de 2017

0

20.782.000

(1.236.996)

19.545.004

Como se dispone en la Nota 1 y 8, Ariot Investments, S.L. amplió capital a la que acudió Daily Real Estate, S.L. con la aportación no dineraria de las acciones de una sociedad inmobiliaria de la que ostentaba el 50% de la titularidad de dichas participaciones. La sociedad escrituró la ampliación por un importe de 16.780 miles de euros (capital más prima de emisión), si bien al ser calificada dicha aportación como activos al no cumplir con la definición de negocio (la sociedad aportada es titular de un inmueble que requiere de gestión para la obtención de rendimiento), esta aportación debe de ser registrada por el valor razonable de las acciones aportadas. Por esto, el valor de la aportación ascendió a 20.782 miles de euros, la diferencia entre lo escriturado y lo aportado ha sido registrado contra prima de emisión.

Con fechas 11 de mayo, 20 de julio y 22 de diciembre la Junta General de Socios de la filial Bifur Investments, S.L. aprobó en una convocatoria extraordinaria la reducción de capital amortizando con devolución de aportaciones por un total de 2.470.992 euros, divididos al 50% entre Ariot Investments, S.L y Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A., el socio propietario del 50% de participación restante de Bifur Investments, S.L.

Bifur Investments S.L., acogida al régimen SOCIMI desde el 22 de septiembre de 2016, es propietaria de un inmueble cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2017 asciende a 73.700.000 euros. El balance de la sociedad se encuentra adjunto en el Anexo 1.

6.2. Análisis por vencimientos

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

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 (en euros) es la siguiente:

	2017	2016 (*)
Cuentas corrientes a la vista	113.557	2.370
	113.557	2.370

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

(*) Saldos no auditados

8. PATRIMONIO NETO

8.1. Patrimonio Neto - Fondos Propios

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

a) Capital suscrito

El capital social a 31 de diciembre de 2017 está representado por 5.003.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad por el socio Daily Real Estate S.L. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2016, el capital social estaba representado por 3.000 participaciones de valor nominal 1 euro suscritas y desembolsadas en su totalidad por el socio Daily Real Estate S.L., que compró la totalidad de las acciones el día 12 de diciembre de 2016. Con fecha 23 de enero de 2017, se llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 5.000.000 euros mediante aportación no dineraria de participaciones de Bifur Investments S.L. con una prima de emisión escriturada de 11.780.000 euros ajustada por un importe de 4.002.000 euros correspondiente al valor razonable de las acciones recibidas en el momento de la aportación

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

Los Administradores de Ariot Investments, S.L. aprobaron en sendas actas el reparto a sus socios de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por importe de 1.232.877 euros.

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

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

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

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

b) Resultado del ejercicio

La Sociedad ha tenido unos beneficios durante el ejercicio 2017 de 1.479.467 (pérdidas de 367 euros en 2016). La distribución del mismo ha sido detallada en la Nota 3.

c) Distribución de dividendos

De acuerdo con una resolución del Consejo de Administración de fecha 11 de mayo de 2017, fue distribuido a los socios un dividendo extraordinario con cargo a prima de asunción de 0,0923 euros por participación social, por importe total de 461.627 euros; y un dividendo a cuenta de 0,1276 euros por participación social, por importe total de 638.582 euros. Así mismo, con fecha 12 de julio de 2017 y de acuerdo a la resolución del Consejo de Administración fue distribuido a los socios un dividendo extraordinario con cargo a prima de asunción de 0,0799 euros por participación social, por importe total de 400.000 euros; y un dividendo a cuenta de 421.425 euros, es decir, 0,0842 euros por acción.

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

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

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

	11/05/2017
Beneficio bruto desde el 1 de diciembre de 2017	787.724
Estimación del impuesto sobre sociedades a pagar	0
Beneficios netos disponibles	787.724
Reservas legales a dotar sobre los beneficios netos	(78.772)
Cantidad distribuida anteriormente	-
Cantidad máxima de posible distribución	708.952
Cantidad que se propuso y distribuyó	638.582
Liquidez en Tesorería	1.100.209
Liquidez neta	1.100.209

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

	12/07/2017
Beneficio bruto desde el 1 de diciembre de 2017	1.481.199
Estimación del impuesto sobre sociedades a pagar	0
Beneficios netos disponibles	1.481.199
Reservas legales a dotar sobre los beneficios netos	(148.120)
Cantidad distribuida anteriormente	-
Cantidad máxima de posible distribución	1.333.079
Cantidad que se propuso y distribuyó	421.425
Liquidez en Tesorería	936.029

Liquidez neta

936.029

9. PASIVOS FINANCIEROS Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

2017:

	Deudas con entidades de crédito	Cuentas a pagar y otros	Total
Deudas a corto plazo			
Otros pasivos financieros	-	47.302	47.302
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Acreeedores comerciales	-	389	389
	-	47.691	47.691
TOTAL	-	47.691	47.691

2016:

	Deudas con entidades de crédito	Cuentas a pagar y otros	Total (*saldos no auditados)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Acreeedores comerciales	-	(263)	(263)
	-	(263)	(263)
TOTAL	-	(263)	(263)

9.1. Deudas a corto plazo

Los 47.302 euros registrados bajo el epígrafe de "Otros pasivos financieros" representa los dividendos a cuenta aprobados durante el ejercicio 2017, que en su total ascienden a 1.060.008 euros y que se encuentran pendientes de pago a fecha 31 de diciembre de 2017 (0 euros a 31 de diciembre de 2016).

9.2. Acreeedores comerciales

En este epígrafe la Sociedad registra los saldos que tiene con acreeedores. En la línea de acreeedores varios la Sociedad tiene registrados 389 euros a 31 de diciembre de 2017 (un anticipo de 263 euros a acreeedores a 31 de diciembre de 2016).

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

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

2017

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	64,00
Ratio de operaciones pagadas	64,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	64,48
	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.930
Total pagos pendientes	176

Debido a la actividad de la sociedad durante el 2016 los Administradores de la sociedad consideran cumplir con las exigencias de la norma.

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 (en euros) es el siguiente: 2017:

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

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

El importe de 358.860 euros (cero euros a 31 de diciembre de 2016), se corresponde a las retenciones practicadas en el dividendo a cuenta de la participada, y a cuenta del Impuesto sobre Sociedades. Esta retención, que siguiendo la normativa contable tiene que ser retenido inicialmente hasta que por parte del accionista se acredite su tasa fiscal, a 31 de diciembre de 2017 no ha sido cobrado. Y un importe de 69 euros (cero euros a 31 de diciembre de 2016), correspondiente a un anticipo de proveedores.

10.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

2017:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio después de impuestos de impuestos			1.479.467			1.479.467
Diferencias permanentes	-	-				
Diferencias temporarias	-	-				
Con origen en el ejercicio	-	-				
Con origen en ej. anteriores	-	-				

ARIOT INVESTMENTS, S.L.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en Euros)

Base imponible (resultado fiscal)	-	- 1.479.467	- 1.479.467
-----------------------------------	---	-------------	-------------

Se han aplicado retenciones por importe de 358.791, registrado bajo el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", que se corresponden a las retenciones practicadas en el dividendo a cuenta de la filial Bifur Investments, S.L., y a cuenta del Impuesto sobre Sociedades.

11. INGRESOS Y GASTOS**11.1. Importe neto de la cifra de negocios**

Euros	2017	2016 (*)
Ingresos por dividendos	1.489.504	-
	1.489.504	-

(*) Saldos no auditados

Bajo el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" la Sociedad registra los dividendos de la Bifur Investments S.L. que recibe en el año. El 11 de mayo 2017, Bifur Investments S.L. repartió un dividendo por distribución del resultado de 2016 de 1.579.000 euros, que recibió la Sociedad al 50% correspondiente a su participación. El 7 de julio de 2017 Bifur Investments S.L. registró un dividendo a cuenta por importe de 1.400.000 euros, que corresponde a la sociedad en un 50%.

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

11.2. Otros gastos de explotación

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

Euros	2017	2016
Servicios Exteriores		
Reparaciones y conservación	36	-
Servicios profesionales independientes	9.559	-
Servicios bancarios	390	-
Otros gastos	52	367
	10.037	367

Bajo el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se registran principalmente gastos de notaría y registro por las escrituras correspondientes a la aportación no dineraria de las participaciones de Bifur Investments S.L., así como el de otros asesores.

12. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS Y ADMINISTRADORES**12.1. Estructura de personal y retribuciones de Alta Dirección**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 la Sociedad no tiene empleados.

12.2. Retribución a los miembros del Consejo de Administración

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

12.3. Situaciones de conflictos de intereses de los Administradores

ARIOT INVESTMENTS, S.L.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en Euros)

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 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.

13. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2017 y 2016, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

31.12.17	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Participación en entidades vinculadas – Bifur Investments S.L.	19.546.504	-

Druante el 2016 no se registraron saldos con entidades vinculadas.

Tal y como se dispone en la Nota 11 la totalidad de los ingresos registrados se corresponden con transacciones con empresas vinculadas al corresponder a los dividendos recibidos de su filial.

14. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 6.000 euros, siendo primera auditoría de la sociedad.

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

15. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

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 2017 ni 2016.

16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 31 de enero de 2018 se eleva a público la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de 3.589.914 participaciones sociales que Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. posee en la Sociedad Bifur Investments, S.L.

Las 3.589.914 participaciones sociales objeto de aportaciones no dinerarias se valoran en 23.154.945 euros. El importe total de la ampliación se lleva a cabo mediante la creación de 5.003.000 nuevas participaciones de la Sociedad a 1 euro de valor nominal cada una. Estas nuevas participaciones sociales se crean con una prima de asunción global de 18.151.945 euros, lo que supone una prima de 3,628221 euros por participación social.

Esta aportación equivale al 50% de las participaciones de Bifur Investments, S.L., de este modo, la Sociedad es desde esa fecha propietaria del 100% de las participaciones de Bifur Investments, S.L.

Al integrar el 100% de las participaciones de Bifur Investments, S.L. en Ariot Investments, S.L., al adquirir ésta el control de la mismas, supone que el balance no auditado a 31 de marzo de 2018 arroja un total activo no auditado de 73.626 miles de euros y un total pasivo no auditado de 30.237 miles de euros.

ANEXO 1

Balance de situación de Bifur Investments S.L. a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

ACTIVO	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
ACTIVO NO CORRIENTE	34.285.122	36.308.258
Inversiones inmobiliarias	33.458.760	34.086.834
Inversiones financieras a largo plazo	826.362	2.221.424
Créditos a largo plazo con entidades vinculadas	-	1.395.062
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos financieros	30.012	30.012
Otros activos financieros a largo plazo	796.350	796.350
ACTIVO CORRIENTE	4.022.269	6.679.658
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.261.623	4.938.284
Deudores comerciales	2.260.655	4.292.454
Anticipos a acreedores	968	645.830
Créditos con empresas del grupo y asociadas	1.028.251	103.829
Periodificaciones a corto plazo	62.032	89.980
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	670.363	1.547.565
Tesorería	670.363	1.547.565
TOTAL ACTIVO	38.307.391	42.987.916
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
PATRIMONIO NETO	7.847.434	11.463.498
FONDOS PROPIOS	7.847.434	11.463.498
Capital escriturado	7.179.828	9.650.820
Reserva legal	219.307	-
Aportaciones de socios o propietarios	164.347	164.347
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(149.985)	(544.736)
Resultado del ejercicio	1.833.937	2.193.067
Dividendo a cuenta	(1.400.000)	-
PASIVO NO CORRIENTE	29.407.229	29.792.310
Deudas a largo plazo	29.407.229	29.792.310
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	28.522.396	28.907.477
Otras deudas a largo plazo	884.833	884.833
PASIVO CORRIENTE	1.052.728	1.732.108
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.052.728	1.732.108
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	450.000	450.000
Acreedores varios	198.460	956.321
Otras deudas con las Administraciones Públicas	314.039	278.922
Otras deudas a corto plazo	90.230	46.865
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	38.307.391	42.987.916

ARIOT INVESTMENTS, S.L.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en Euros)

	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	5.601.400	5.463.244
Prestaciones de servicios	5.601.400	5.463.244
Otros gastos de explotación	(1.931.581)	(2.444.417)
Servicios exteriores	(1.520.007)	(1.704.659)
Tributos	(411.574)	(739.758)
Amortización del inmovilizado	(628.074)	(730.558)
Excesos de provisiones	-	2.700
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.041.745	2.290.969
Ingresos financieros	35.167	15.376
Gastos financieros	(1.242.975)	(113.279)
RESULTADO FINANCIERO	(1.207.808)	(97.903)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.833.937	2.193.067
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.833.937	2.193.067
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.833.937	2.193.067

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2017

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 20.782.000 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. convirtiendo así a Ariot Investments, S.L. en socio de Bifur Investments, S.L. con un 50% de sus participaciones.

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. Aun no cumpliendo con todos los requisitos exigidos por Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, se concede un plazo de dos años, a contar desde la fecha de la opción por el citado régimen de su participada, Bifur Investments, S.L., es decir, el 26 de septiembre de 2018, para dar cumplimiento a los mismos, y es voluntad de la Sociedad proseguir con el cumplimiento dentro del plazo indicado.

En relación a los estados financieros a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta una situación económica-financiera y patrimonial saneada, con un fondo de maniobra positivo de 425 miles de euros y una cuenta de resultados que ascienden a 1.479 miles de euros.

En el activo queda reflejada la participación societaria al 50% de la Sociedad Bifur Investments, S.L. que asciende a 19.548 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, siendo las reducciones de capital de la participada el único movimiento del ejercicio del epígrafe referido.

El patrimonio neto recoge el capital social por 5.003.000 euros, cumpliendo así el régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI).

Por último, el importe neto de la cifra de negocios asciende a 1.479 miles de euros, procedentes principalmente de los ingresos por dividendos de la sociedad participada Bifur Investments, S.L.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad no ha tenido empleados.

Hechos Posteriores

El 31 de enero de 2018 se eleva a público la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de 3.589.914 participaciones sociales que Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. posee en la Sociedad Bifur Investments, S.L.

Las 3.589.914 participaciones sociales objeto de aportaciones no dinerarias se valoran en 23.154.945 euros. El importe total de la ampliación se lleva a cabo mediante la creación de 5.003.000 nuevas participaciones de la Sociedad a 1 euro de valor nominal cada una. Estas nuevas participaciones sociales se crean con una prima de asunción global de 18.151.945 euros, lo que supone una prima de 3,628221 euros por participación social.

Esta aportación equivale al 50% de las participaciones de Bifur Investments, S.L., de este modo, la Sociedad es desde esa fecha propietaria del 100% de las participaciones de Bifur Investments, S.L.

Al integrar el 100% de las participaciones de Bifur Investments, S.L. en Ariot Investments, S.L., al adquirir ésta el control de la mismas, supone que el balance no auditado a 31 de marzo de 2018 arroja un total activo de 73.626 miles de euros y un total pasivo no auditado de 30.237 miles de euros. El detalle de dicho balance no auditado es el siguiente:

ARIOT INVESTMENTS, S.L.
Informe de gestión

ACTIVO		31 de marzo de 2018
ACTIVO NO CORRIENTE		70.886.878
Inversiones Inmobiliarias		70.060.516
ACTIVO CORRIENTE		2.739.948
TOTAL ACTIVO		73.626.826
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		31 de marzo de 2018
PATRIMONIO NETO		43.388.886
PASIVO NO CORRIENTE		29.423.190
PASIVO CORRIENTE		814.750
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		73.626.826

Riesgos

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

Entre estos riesgos podríamos destacar:

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

Actividades tecnológicas

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2017 ni 2016 actividades de investigación y desarrollo.

Información sobre el medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2017. 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 2017 ni 2016.

Acciones propias

La Sociedad no dispone de acciones propias a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 y durante dicho ejercicio no ha realizado ninguna operación con las mismas.

ARIOT INVESTMENTS, S.L.
Informe de gestión

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

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

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	64,00
Ratio de operaciones pagadas	64,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	64,48
	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.930
Total pagos pendientes	176

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

ARIOT INVESTMENTS, S.L.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de la sociedad Ariot Investments S.L. en fecha 30 de marzo de 2018, procede a formular las Cuentas Anuales e Informe de Gestión finalizados el 31 de diciembre de 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Daily Real Estate S.L.
Luis Iglesias Rodríguez-Viña



Isabel Olivares de la Cerda

ANEXO III Cuentas Anuales Individuales de Bifur Investments, S.L. junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017

Bifur Investments, S.L.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2017

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los socios de Bifur Investments, S.L.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Bifur Investments, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 87% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.1 y 6. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 33.458 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

La Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre sus propiedades inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017. En caso de que existiera, la pérdida por deterioro se reconocería por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso, notas 2.2 y 6 de las cuentas anuales adjuntas.

La sociedad registra la dotación a la amortización de dichas propiedades inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.1.

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

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

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

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

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

Como resultados de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

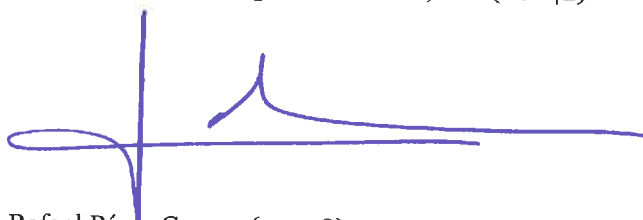
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

31 de mayo de 2018



BIFUR INVESTMENTS, S. L.

Cuentas anuales
e informe de gestión correspondiente
al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

BIFUR INVESTMENTS, S.L.
Balance a 31 de Diciembre de 2017
(Expresado en Euros)

ACTIVO	NOTAS	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
ACTIVO NO CORRIENTE		34.285.122	36.308.258
Inversiones inmobiliarias	6	33.458.760	34.086.834
Inversiones financieras a largo plazo		826.362	2.221.424
Créditos a largo plazo con entidades vinculadas	7	-	1.395.062
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos financieros	7, 10	30.012	30.012
Otros activos financieros a largo plazo	7	796.350	796.350
ACTIVO CORRIENTE		4.022.269	6.679.658
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.261.623	4.938.284
Deudores comerciales	7	2.260.655	4.292.454
Anticipos a acreedores	7	968	645.830
Créditos con empresas del grupo y asociadas	7, 15	1.028.251	103.829
Periodificaciones a corto plazo	12	62.032	89.980
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	670.363	1.547.565
Tesorería		670.363	1.547.565
TOTAL ACTIVO		38.307.391	42.987.916

Las Notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

BIFUR INVESTMENTS, S.L.

Balance a 31 de Diciembre de 2017

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
PATRIMONIO NETO		7.847.434	11.463.498
FONDOS PROPIOS	9	7.847.434	11.463.498
Capital escriturado		7.179.828	9.650.820
Reserva legal		219.307	-
Aportaciones de socios o propietarios		164.347	164.347
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(149.985)	(544.736)
Resultado del ejercicio		1.833.937	2.193.067
Dividendo a cuenta		(1.400.000)	-
PASIVO NO CORRIENTE		29.407.229	29.792.310
Deudas a largo plazo	10	29.407.229	29.792.310
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		28.522.396	28.907.477
Otras deudas a largo plazo		884.833	884.833
PASIVO CORRIENTE		1.052.728	1.732.108
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.052.728	1.732.108
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	10	450.000	450.000
Acreeedores varios	10	198.460	956.321
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	314.039	278.922
Otras deudas a corto plazo	10	90.230	46.865
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		38.307.391	42.987.916

Las Notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

BIFUR INVESTMENTS, S.L.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en Euros)

	Nota	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12	5.601.400	5.463.244
Prestaciones de servicios		5.601.400	5.463.244
Otros gastos de explotación	12	(1.931.581)	(2.444.417)
Servicios exteriores		(1.520.007)	(1.704.659)
Tributos		(411.574)	(739.758)
Amortización del inmovilizado	6	(628.074)	(730.558)
Excesos de provisiones	12	-	2.700
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.041.745	2.290.969
Ingresos financieros		35.167	15.376
Gastos financieros		(1.242.975)	(113.279)
RESULTADO FINANCIERO	12	(1.207.808)	(97.903)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.833.937	2.193.067
Impuestos sobre beneficios	11	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.833.937	2.193.067
RESULTADO DEL EJERCICIO	15	1.833.937	2.193.067

Las Notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

BIFUR INVESTMENTS, S.L.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en Euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.833.937	2.193.067
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	1.833.937	2.193.067

Las Notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

BIFUR INVESTMENTS, S.L.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en Euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Capital escriturado (Nota 10)	Reserva legal (Nota 10)	Resultado negativo de ej. anteriores (Nota 10)	Aportaciones de socios o propietarios (Nota 10)	Distribución de dividendos (Nota 10)	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	Total Patrimonio neto
SALDO INICIO DEL AÑO 2016	40.400.420	-	-	-	-	-	(544.736)	39.855.684
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	2.193.067	2.193.067
Operaciones con socios o propietarios								
Reducción de Capital	(30.749.600)	-	-	-	-	-	-	(30.749.600)
Aportación de socios	-	-	-	164.347	-	-	-	164.347
Aplicación del resultado	-	-	(544.736)	-	-	-	544.736	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2016	9.650.820	-	(544.736)	164.347	-	-	2.193.067	11.463.498
SALDO INICIAL DEL AÑO 2017	9.650.820	-	(544.736)	164.347	-	-	2.193.067	11.463.498
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	1.833.937	1.833.937
Operaciones con socios o propietarios								
Reducción de Capital	(2.470.992)	-	-	-	-	-	-	(2.470.992)
Aportación de socios	-	-	-	-	-	-	-	0
Aplicación del resultado	-	219.307	394.751	-	1.579.009	-	(2.193.067)	0
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.579.009)	-	-	(1.579.009)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	(1.400.000)	-	(1.400.000)
SALDO FINAL DEL AÑO 2017	7.179.828	219.307	(149.985)	164.347	-	(1.400.000)	1.833.937	7.847.434

Las Notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

BIFUR INVESTMENTS, S.L.Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en Euros)

	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 2017	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 2016
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION	4.546.033	3.502.951
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	2.127.828	2.193.067
2. Ajustes del resultado	1.577.130	992.838
a) Amortización de las inversiones inmobiliarias	334.176	730.558
b) Ingresos financieros	-	-15.346
c) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	-	164.347
d) Gastos financieros	1.242.954	113.279
3. Cambios en el capital corriente	2.019.131	317.046
a) Deudores y otras cuentas a cobrar	2.676.652	1.196.298
b) Otros activos corrientes	27.948	-683.490
c) Acreedores y otras cuentas a pagar	(679.343)	1.229.312
d) Otros activos y pasivos no corrientes	(6.126)	-1.425.074
e) Otros pasivos corrientes	-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.178.056)	-
a) Pagos de intereses	(1.178.056)	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	-	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(5.423.235)	-1.955.402
4. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(2.470.992)	-30.749.600
b) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	(2.470.992)	-30.749.600
5. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	26.765	28.907.477
a) Emisión	-	28.907.477
1. Obligaciones y otros valores negociables	-	28.907.477
b) Devoluciones y amortizaciones	26.765	-
1. Deudas con entidades de crédito	(450.000)	-
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas	476.765	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros	(2.979.008)	-
a) Dividendos (-)	(2.979.008)	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(877.202)	1.547.548
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.547.565	17
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	670.363	1.547.565
Variación neta	(877.202)	1.547.548

Las Notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Bifur Investments, S.L. (en adelante, "la Sociedad") se constituyó en Madrid el 14 de septiembre de 2015 y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 33.826, folio 167, sección 8ª, hoja M-608741. En el momento de su constitución, su socio único era Afiens Legal, S.L.P. Con fecha 3 de diciembre de 2015, el 50% de las acciones fueron vendidas a Dotricia B.V. y el 50% restante a Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A., ambas compañías holandesas. El 28 de noviembre de 2016, Daily Real Estate S.L., accionista mayoritario de Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A., adquirió el 50% de las acciones que Dotricia B.V. tenía sobre Bifur Investments S.L. Asimismo, el 16 de noviembre de 2016, Daily Real Estate S.L. adquirió las acciones que Anline B.V. (11,05%) y ESS Lux. S.à.r.l. (88,95%), accionistas de Dotricia B.V., tenían sobre la misma.

El día 12 de diciembre de 2016, Daily Real Estate, S.L. compró la totalidad de las acciones 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 4.825.410 participaciones de la sociedad Bifur Investments, S.L. convirtiendo así a Ariot Investments, S.L. en socio de Bifur Investments, S.L. con un 50% de sus acciones. El 3 de abril de 2017, Daily Real Estate S.L. suscribió un contrato de compraventa de participaciones sociales de Ariot Investments S.L. con Wil Shares Limited, mediante el cual la última obtuvo una participación del 18,56%. A cierre de 2017 Daily Real Estate S.L. posee una participación en Bifur del 81,44%, y Wil Shares Limited del 18,56%.

El 10 de diciembre de 2015, los accionistas de la Sociedad llevaron a cabo una ampliación de capital por importe total de 40.397.420 euros. Dicha ampliación se llevó a cabo mediante una aportación no dineraria por el mismo importe, consistente en la aportación de un inmueble situado en Miguel Yuste, 40 (Madrid) y dos derechos de crédito. En 2017, se han producido tres reducciones de capital mediante amortización de participaciones sociales con devolución de aportaciones por un total de 2.470.992 euros, divididos al 50% entre Ariot Investments, S.L. y Drago Mediterranean Holding Cooperatief, U.A.

Su objeto social está descrito en el artículo 2º de los Estatutos Sociales y consiste en:

- (i) La adquisición, promoción y venta de propiedad inmobiliaria;
- (ii) La actividad inmobiliaria y la urbanización, construcción, compraventa, rehabilitación, reforma, arrendamiento, explotación y comercialización de bienes muebles e inmuebles, así como la intermediación comercial no financiera, organización, gestión, dirección, explotación y comercialización de actividades relacionadas con la prestación de servicios en el ámbito inmobiliario.
- (iii) La gestión y administración de bienes inmuebles que sean propiedad de la Sociedad;
- (iv) La promoción, construcción, edificación y transformación sobre toda clase de suelos, por cuenta propia o ajena, de todo género de construcciones y edificaciones.
- (v) La restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, remodelación, reconstrucción y acondicionamiento de propiedades inmobiliarias. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no cumpla la Sociedad.
- (vi) Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, de modo directo o indirecto, mediante la adquisición, tenencia y administración de bienes muebles e inmuebles y de títulos valores y participaciones en compañías, sociedades y empresas con actividades idénticas o análogas a las contenidas en el presente objeto.

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Imagen fiel

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

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

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

2.2. 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.

Valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información 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.

El 22 de septiembre de 2016, los dos socios de Bifur Investments S.L. adoptaron la decisión de acogerse al régimen de las 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 SOCIMIs (la Ley de SOCIMIs). 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.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de las mismas en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. Los Administradores de la Sociedad estiman que cumplirán con la totalidad de los requisitos en el tiempo requerido.

En 2017, la Sociedad ha obtenido una valoración realizada por un experto independiente. Los Administradores realizan una evaluación del valor de cada finca registral teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes.

Los Administradores estiman que su valor en uso no difiere significativamente de su valor razonable.

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad determinan las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las Inversiones Inmobiliarias. Las vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias se estiman en relación con el periodo en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias 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 beneficios

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

2.3. 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 2017, las correspondientes al ejercicio 2016.

2.4. Agrupación de partidas

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

2.5. Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

2.6. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2017 se ha producido un cambio en el criterio contable de registro del gasto de amortización respecto al criterio aplicable en 2016. El cambio en el reparto entre terrenos, construcciones e instalaciones técnicas ha hecho que se reestime el gasto de amortización ajustando el exceso registrado en 2016 a la vida útil de las inversiones inmobiliarias.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Socios, así como la aplicación del resultado obtenido en el ejercicio 2016 y aprobado por los Administradores, son los siguientes:

2017:

	Euros
Base de reparto:	
- Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2017 (beneficios)	<u>1.833.937</u>
Aplicación:	
- Reserva legal	<u>183.394</u>
- Reserva voluntaria	<u>250.543</u>
- Dividendos	<u>1.400.000</u>

2016:

	Euros
Base de reparto:	
- Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2016 (beneficios)	<u>2.193.067</u>
Aplicación:	
- Reserva legal	<u>219.307</u>
- Reserva voluntaria	<u>394.752</u>
- Dividendos	<u>1.579.008</u>

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

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. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un complejo de edificios de oficinas, industrial y parking en propiedad, que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

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

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utilizan los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

– Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

– Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción, incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia por ser inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra. Las construcciones se amortizan en un plazo de cincuenta años. Las instalaciones y el mobiliario afectos al edificio en explotación se amortizan de forma lineal dependiendo de su vida útil estimada.

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien.

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

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. Por otro lado, 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.

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

	Años
Inmuebles para arrendamiento – Construcciones	18
Instalaciones técnicas	3

La vida útil de las construcciones e instalaciones técnicas se corresponde con los años restantes desde el momento de aportación del activo en diciembre de 2015 a valor neto contable, tal como especifica la consulta 196 del ICAC "Sucesión de los valores contables precedentes en operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria".

4.2. Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

4.3. 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.

4.4. Patrimonio neto.

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

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

4.5. Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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

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

4.6. 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 (gasto) ingreso por impuesto corriente como por impuesto diferido.

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

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

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.

4.7. Acogimiento al régimen fiscal SOCIMI

La Sociedad se encuentra incluida en el régimen de SOCIMI en virtud de comunicación realizada por los dos accionistas con fecha 26 de septiembre de 2016, y con efectos a partir del 01 de enero de 2016, a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse a dicho régimen.

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, descritos en la Nota 2.2. Los Administradores de la Sociedad estiman que la totalidad de los requisitos exigidos se cumplirán dentro del periodo establecido.

4.8. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

4.9. 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.

4.10. Arrendamientos

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

La Sociedad, tras la ampliación de capital llevada a cabo por sus accionistas el 10 de diciembre de 2015, se subrogó como arrendador en el contrato de arrendamiento que había suscrito el 29 de julio de 2008 otra compañía participada por los mismos accionistas. Dicho contrato está suscrito con el Diario El País S.L. que desde entonces es el arrendatario de los edificios. El arrendamiento se clasifica como arrendamiento operativo (Nota 6).

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

4.11. 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.

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

5.1. Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

El posible riesgo de impago de arrendamientos de los inmuebles está asegurado mediante una póliza que cubre la pérdida de rentas por un periodo de 3 años por las rentas del Grupo Prisa.

Los pagos de las rentas se realizan mensualmente por parte del arrendatario dentro de los 10 primeros días de mes.

A 31 de diciembre de 2017 cabe destacar que la Sociedad tiene registrado un importe de 2,3 millones de euros (4,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2016) pendientes de cobro, correspondientes a los importes pendientes de recibir por parte de RL 30 Inversiones S.L., en relación con la compraventa realizada en diciembre de 2015 de un inmueble que pertenecía a una compañía participada por los mismos accionistas de la Sociedad. Dicho derecho de crédito fue aportado por los accionistas en la ampliación de capital efectuada el 10 de diciembre de 2015 y se encuentra registrado en el epígrafe "Deudores comerciales" del balance, según los plazos estipulados en el contrato de compraventa del inmueble en 2015.

5.2. Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable. Si bien, a cierre del ejercicio 2017, dicho riesgo no está mitigado con instrumentos financieros de cobertura. Los administradores realizan una revisión de los posibles impactos que potenciales fluctuaciones en el cambio pudieran tener en la cuenta de resultados.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros riesgos de precio

El contrato de arrendamiento del inmueble contempla una actualización anual de las rentas conforme al IPC. Dicho riesgo no es relevante puesto que las rentas únicamente pueden actualizarse al alza.

5.3. Riesgo de liquidez

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

La Sociedad presenta un fondo de maniobra manifiestamente positivo, con un importe de 2.969.541 euros (4.947.550 euros a 31 de diciembre de 2016) así como un contrato de arrendamiento vigente que implica unas rentas netas de casi 5 millones de euros, siendo el riesgo de liquidez no relevante.

En el cuadro siguiente se muestra el presupuesto de tesorería para el ejercicio 2018:

	Euros
Caja al inicio del período	670.363
Cobro por arrendamiento a Diario El País	5.044.535
Cobro procedentes de RL30 Inversiones	2.260.655
Pagos a proveedores	(957.800)
Impuestos locales (IAE)	(80.000)
Pago por intereses del préstamo	(1.160.262)
Pago por amortización del préstamo	(450.000)
Reducción de capital	(2.000.000)
Caja al final del período	3.327.491

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias corresponden a un inmueble situado en Madrid, en la calle Miguel Yuste 40, con una superficie total construida de 46.481 m2. La Sociedad es propietaria del inmueble desde el día 10 de diciembre de 2015, cuando los accionistas de la compañía a esa fecha, Drago Mediterranean Holdings Cooperatief UA y Dotricia BV, llevaron a cabo una ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de, entre otros, el inmueble, manteniendo las mismas condiciones, es decir, subrogándose en el contrato de alquiler del mismo. Hasta ese momento, los accionistas eran los propietarios del inmueble al liquidarse y extinguirse la compañía que, a 29 de julio de 2008, adquirió el inmueble al Grupo PRISA, siendo accionistas Drago Mediterranean Holdings Cooperatief UA y Dotricia BV.

En la misma fecha de 29 de julio de 2008 dicha compañía firmó un contrato con tres empresas del Grupo PRISA, entre ellas Diario El País S.L., para su posterior arrendamiento por un periodo de quince años de obligado cumplimiento con posibilidad por parte del Grupo PRISA de prorrogar dicho periodo por dos periodos consecutivos de cinco años cada uno.

El alquiler anual para la superficie del inmueble situado en Miguel Yuste ascendía en julio de 2008 a 5.309.000 euros. A partir de dicha fecha, la renta se fue actualizando según lo establecido en el contrato, si bien, con fecha 17 de diciembre de 2013, dicha compañía y Diario El País firmaron una adenda al contrato de arrendamiento para prorrogar su obligado cumplimiento hasta el 29 julio de 2033 y reducir la renta hasta los 4.868.694 euros actualmente en vigor, incrementándose anualmente al IPC de mercado.

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

BIFUR INVESTMENTS, S.L.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en Euros)

A cierre del ejercicio 2017 y 2016 no existe ningún bien actualmente totalmente amortizado. No se han capitalizado costes de intereses en los bienes registrados bajo este epígrafe en el ejercicio 2017 ni 2016.

6.1. Movimientos durante el ejercicio

Los principales movimientos de las cuentas que componen este epígrafe durante el ejercicio 2017 y 2016 han sido los siguientes (en euros):

31 de diciembre de 2017:

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Valor neto contable					
Terrenos	31.050.874	-	-	-	31.050.874
Construcciones	2.339.536	-	-	-	2.339.536
Instalaciones técnicas	1.466.590	-	-	-	1.466.590
	34.857.000	-	-	-	34.857.000
Amortización acumulada					
Construcciones	(187.145)	(120.936)	-	-	(308.081)
Instalaciones técnicas	(583.021)	(507.138)	-	-	(1.090.159)
	(770.166)	(628.074)			(1.398.240)
Valor Neto Contable	34.086.834	(628.074)			33.458.760

31 de diciembre de 2016:

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Valor neto contable					
Terrenos	31.050.874	-	-	-	31.050.874
Construcciones	2.339.536	-	-	-	2.339.536
Instalaciones técnicas	1.466.590	-	-	-	1.466.590
	34.857.000	-	-	-	34.857.000
Amortización acumulada					
Construcciones	(7.627)	(179.518)	-	-	(187.145)
Instalaciones técnicas	(31.982)	(551.039)	-	-	(583.021)
	(39.608)	(730.558)			(770.166)
Valor Neto Contable	34.817.392	(730.558)			34.086.834

6.2. Arrendamiento Operativo

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en Euros)

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento no cancelables al 31 de diciembre de 2017 y 2016, asumiendo un IPC anual del 1,5%, son los siguientes:

	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes		
Créditos a largo plazo con partes vinculadas	1.395.062	1.395.062
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos financieros	30.012	30.012
Fianzas	796.350	796.350
	2.221.424	2.221.424
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y cuentas a cobrar con Administraciones Públicas	4.292.454	4.292.454
Anticipos a proveedores	645.830	645.830
Créditos con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	103.829	103.829
	5.042.113	5.042.113
	7.263.537	7.263.537

Bajo el epígrafe de "fianzas" clasificado en activos financieros no corrientes, se registran las fianzas recibidas en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento en 2008, la anterior propietaria depositó el 90% en el IVIMA, puesto que se acogió al concierto de fianzas que Prisa División Inmobiliaria mantenía con dicha Comunidad. Con fecha 10 de diciembre de 2015, la Sociedad se subrogó a dicho concierto de fianzas y por ello refleja el importe de las mismas en el largo plazo.

Bajo el epígrafe "Créditos a largo plazo con partes vinculadas", se registraron en 2016 los créditos que la Sociedad concedió el 21 de julio de 2016 a Drago Capital S.L. por importe de 1.028.252 euros y el 21 de noviembre de 2016 a Dotricia B.V. por importe de 395.062 euros. Ambos tenían una duración de dos años y se amortizaban en la fecha de vencimiento. En 2017 se ha cancelado parcialmente el crédito a Drago Capital, S.L., quedando vigente un crédito a Drago Capital S.L. por importe de 523.235 euros y un crédito a Dotricia B.V. de 395.062 euros. Estos préstamos se han reclasificado al corto plazo bajo el epígrafe "Créditos con empresas del grupo y asociadas" (Nota 15) ya que el vencimiento a cierre del ejercicio es inferior a un año.

Las inversiones financieras a largo plazo en instrumentos financieros recogen los 30.012 euros a valor razonable que la compañía ha depositado en Cajamar como condición del préstamo que se le ha otorgado (ver Nota 10).

El importe de 2.260.655 euros (4.292.454 euros a 31 de diciembre de 2016), registrado bajo el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se corresponde al derecho de crédito aportado por los accionistas de la Sociedad en el momento de la ampliación de capital llevada a cabo el 10 de diciembre de 2015. Dicho importe está compuesto por las cantidades pendientes de recibir por parte de RL 30 Inversiones SL, en relación con la compraventa de un inmueble que tenía la compañía liquidada en 2015 y que traspasó a la Sociedad, según los plazos estipulados en el contrato de compraventa. En el ejercicio 2017 se han cobrado 2.031.799 euros (1.195.705 euros en 2016).

El epígrafe de Anticipo a proveedores recoge un importe de 968 euros (645.830 euros en 2016), en el ejercicio anterior se correspondía principalmente al impuesto de transmisión patrimonial por importe de 348.553 euros y al impuesto de operaciones societarias por importe de 295.353 euros.

7.2. Análisis por vencimientos

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

Asimismo, el vencimiento previsto para el saldo por fianzas depositadas está establecido según la duración del contrato de arrendamiento al que están asociadas, es decir, el ejercicio 2033.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

BIFUR INVESTMENTS, S.L.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en Euros)

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 (en euros) es la siguiente:

	2017	2016
Cuentas corrientes a la vista	670.363	1.547.565
	670.363	1.547.565

9. PATRIMONIO NETO**9.1. Patrimonio Neto - Fondos Propios**

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

a) Capital suscrito

El capital social a 31 de diciembre de 2017 está representado por 7.179.828 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad por los socios Drago Mediterranean Holding Cooperatief U.A. y Ariot Investments S.L. (ambos al 50%). Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2015, el capital social estaba representado por 40.400.420 participaciones de valor nominal 1 euro suscritas y desembolsadas en su totalidad por los socios Drago Mediterranean Holding Cooperatief U.A. y Dotricia B.V. (ambos al 50%). Con fecha 11 de mayo de 2016, se llevó a cabo una reducción de capital por importe de 2.000.000 euros mediante amortización de participaciones con devolución de aportaciones a los dos socios Drago Mediterranean Holding Cooperatief U.A. y Dotricia B.V.

El 28 de noviembre de 2016, Daily Real Estate S.L., accionista mayoritario de Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A., adquirió la totalidad de las acciones que Dotricia B.V. tenía sobre Bifur Investments S.L. Asimismo, el 16 de noviembre de 2016, Daily Real Estate S.L. adquirió las acciones que Anline B.V. (11,05%) y ESS Lux. S.à.r.l. (88,95%) tenían sobre Dotricia B.V.

Con fecha 2 de diciembre de 2016, se llevó a cabo una segunda reducción de capital por importe de 28.749.600 euros mediante amortización de participaciones con devolución de aportaciones a los socios Drago Mediterranean Holding Cooperatief, U.A. y Daily Real Estate S.L.

Asimismo, con fecha 17 de marzo de 2016, se aprobó una aportación extraordinaria no reintegrable a los fondos propios de la Sociedad por importe de 164.346 euros por parte del accionista Drago Mediterranean Holding Cooperatief, U.A.

El día 12 de diciembre de 2016, Daily Real Estate, S.L. compró la totalidad de las acciones 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 4.825.410 participaciones de la sociedad Bifur Investments, S.L. convirtiendo así a Ariot Investments, S.L. en socio directo de Bifur Investments, S.L. con un 50% de sus acciones.

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

Posteriormente, se han producido tres reducciones de capital mediante amortización de participaciones sociales con devolución de aportaciones por un total de 2.470.992 euros, divididos al 50% entre Ariot Investments, S.L. y Drago Mediterranean Holding Cooperatief, U.A. Dichas reducciones datan de los días 11 de mayo de 2017, 10 de julio de 2017 y 22 de diciembre de 2017 por importes de 920.992 euros, 800.000 euros y 750.000 euros respectivamente.

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

BIFUR INVESTMENTS, S.L.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en Euros)

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

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

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

b) Resultado del ejercicio

La Sociedad ha tenido unos beneficios durante el ejercicio 2017 de 1.833.937 euros (beneficios de 2.193.067 euros en 2016). La distribución del mismo ha sido detallada en la Nota 3.

c) Dividendo a cuenta

De acuerdo con una resolución del Consejo de Administración de fecha 07 de julio de 2017, fue distribuido a los socios un dividendo a cuenta de 0,1572 euros por acción, por importe total de 1.400.000 euros.

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

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

31/07/2017

Beneficio bruto desde el 1 de diciembre de 2017	1.640.235
Estimación del impuesto sobre sociedades a pagar	<u>0</u>
Beneficios netos disponibles	1.640.235
Reservas legales a dotar sobre los beneficios netos	-164.023
Cantidad distribuida anteriormente	-
Cantidad máxima de posible distribución	<u>1.476.211</u>
Cantidad que se propuso y distribuyó	<u>1.400.000</u>
Liquidez en Tesorería	<u>1.547.564</u>
Liquidez neta	<u>1.547.564</u>

10. PASIVOS FINANCIEROS Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:
2017:

BIFUR INVESTMENTS, S.L.**Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017**
(Expresada en Euros)

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	28.522.396	-	28.522.396
Fianzas recibidas a largo plazo	-	884.833	884.833
	28.552.396	884.833	29.407.229
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	450.000	-	450.000
Acreedores varios	-	198.460	198.460
Acreedores de inmovilizado material a corto plazo	-	90.230	90.230
	450.000	288.690	738.690
TOTAL	29.002.396	1.173.523	30.145.919
2016:			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	28.907.477	-	28.907.477
Fianzas recibidas a largo plazo	-	884.833	884.833
	28.907.477	884.833	29.792.310
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	450.000	-	450.000
Acreedores varios	-	956.321	956.321
Acreedores de inmovilizado material a corto plazo	-	46.865	46.865
	450.000	1.003.186	1.453.186
TOTAL	29.357.477	1.888.019	31.245.496

El epígrafe "Otros pasivos financieros" a largo plazo recoge el importe de las fianzas y otros depósitos recibidos por el contrato de arrendamiento en vigor a la fecha. El vencimiento de las mismas está asociado a al contrato de alquiler firmado (Nota 5).

10.1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	29.100.000	29.550.000
Gastos de formalización de deuda	(577.604)	(642.523)
	28.522.396	28.907.477
A corto plazo		
Amortización del préstamo a pagar en el ejercicio 2018	450.000	450.000
	450.000	450.000
	28.972.396	29.357.477

El 30 de noviembre de 2016 la Sociedad contrató un préstamo con Cajamar por importe de 30 millones de euros. Se firmó un tipo de interés es de 3,9% durante los 12 primeros meses y de Euribor a 12 meses más un margen de 3,9% a partir del 1 de diciembre de 2017 y hasta el vencimiento del contrato, el 31 de diciembre de 2026.

El contrato establece un calendario de amortización del principal a partir del 31 de enero de 2017. Durante el ejercicio 2017 por tanto se ha amortizado el principal por un importe de 450.000 euros. Asimismo durante el ejercicio 2018 se prevé también una amortización de 450.000 euros, clasificando dicho importe a corto plazo.

En el contrato, la entidad acreedora, Cajamar, establece como condición una aportación de 30.000 euros al capital social de la entidad mientras el préstamo se encuentre vigente. Dicho importe se encuentra registrado bajo el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos financieros". En caso de incumplir dicha condición, se sumará un 0,5% al tipo de interés que resulte de aplicación.

10.2. Acreedores comerciales

En este epígrafe la Sociedad registra los saldos que tiene con acreedores. En la línea de acreedores varios la Sociedad tiene registrados 198.460 euros a 31 de diciembre de 2017 (956.321 a 31 de diciembre de 2016) que se corresponden con facturas pendientes de pago y provisiones por facturas pendientes de recibir en relación con servicios recibidos durante el ejercicio.

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

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

2017

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	34
Ratio de operaciones pagadas	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	24
	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.581.803
Total pagos pendientes	152.906

2016

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29
Ratio de operaciones pagadas	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	9
	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.034.908
Total pagos pendientes	298.708

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 (en euros) es el siguiente:

2017:

Otros créditos con las Administraciones Públicas	-
Hacienda pública, retenciones y pagos a cuenta	-
TOTAL SALDOS ACTIVO	-
Hacienda pública, acreedora por conceptos fiscales	(314.039)
TOTAL SALDOS PASIVO	(314.039)

2016:

Otros créditos con las Administraciones Públicas	-
Hacienda pública, retenciones y pagos a cuenta	-
TOTAL SALDOS ACTIVO	-
Hacienda pública, acreedora por conceptos fiscales	(278.922)
TOTAL SALDOS PASIVO	(278.922)

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 entra a formar parte del régimen fiscal especial SOCIMI, el 26 de septiembre de 2016 con efecto retroactivo 1 de enero de 2016 de acuerdo con la Ley 11/2009 tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, excepto cuando se incumpla el requisito de permanencia y a excepción de que se proceda a la venta de inmuebles en los tres primeros años desde que se adoptó dicho régimen, las cuales tributarán al tipo de gravamen general.

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

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

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

BIFUR INVESTMENTS, S.L.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en Euros)

2017:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio después de impuestos de impuestos			1.833.937			1.833.937
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Con origen en ej. Anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	1.833.937	-	-	1.833.937

2016:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio después de impuestos de impuestos			2.193.067			2.193.067
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Con origen en ej. Anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	2.193.067	-	-	2.193.067

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

Euros	2017	2016
Prestaciones de servicios	5.601.400	5.463.244
	5.601.400	5.463.244

12.2. Otros gastos de explotación

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

Euros	2017	2016
Servicios Exteriores		
Reparaciones y conservación	1.100	-
Servicios profesionales independientes	1.332.698	1.455.157
Primas de seguros	127.905	29.726
Servicios bancarios	889	1.124
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	13.281	-
Otros gastos	44.134	218.652
Tributos	411.574	739.758
	1.931.581	2.444.416

Bajo el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se registran principalmente 878.904 euros (458.467 euros en 2016) en concepto de las obras que se están llevando a cabo en el edificio de Gran Vía y que, de acuerdo con el contrato de compraventa, son asumidas por Bifur Investments S.L. El importe tenía que ser asumido por los socios de la sociedad liquidada, obligación que fue subrogada por Bifur mediante la aportación realizada en 2015. Asimismo, 60.000 euros (321.293 euros en 2016) son debidos a los honorarios en relación con el contrato de gestión suscrito con la sociedad Drago Capital S.L. (Nota 16) y 193.794 euros (325.781 euros en 2016) por los servicios legales prestados en relación a la adopción del régimen SOCIMI.

Bajo el epígrafe "Tributos", se registran 9.607 euros (289.131 euros en 2016) en concepto del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales asociado a la reducción del capital, 380.073 euros (360.264 euros en 2016) en concepto de IBI y 21.894 euros (58.201 euros en 2016) por tasas.

12.3. Gastos e ingresos financieros

Euros	2017	2016
Ingresos financieros	35.167	15.376
Intereses por deudas a terceros	(1.178.056)	(107.250)
Otros gastos financieros	(64.919)	(6.029)
	(1.207.808)	(97.903)

Bajo el epígrafe "Intereses por deudas a terceros" se registran los intereses derivados de las liquidaciones del préstamo.

13. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

La Sociedad contabiliza unos gastos anticipados por importe de 62.032 euros (89.980 euros en 2016) que corresponden a la parte de los seguros de los edificios y del seguro de responsabilidad civil del año 2017. Dicha periodificación se ha hecho computando el número de días incurridos de cada ejercicio, si bien tiene su origen en uno de los derechos de crédito aportados por los accionistas de la Sociedad en la ampliación de capital del 10 de diciembre de 2015.

14. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS Y ADMINISTRADORES**14.1. Estructura de personal y retribuciones de Alta Dirección**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 la Sociedad no tiene empleados.

14.2. Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas, más allá de los honorarios recibidos por Drago Capital S.L. por sus servicios prestados a la Sociedad (Nota 16). Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

14.3. Situaciones de conflictos de intereses de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los Administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 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.

15. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2017 y 2016, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

2017	Drago Mediterranean Holdings Cooperatief	Dotricia B.V.	Drago Capital
Gastos de gestión	-		(60.000)
Intereses por créditos con partes vinculadas	-	11.825	22.986
	-	11.825	(37.014)
2016	Drago Mediterranean Holdings Cooperatief	Dotricia B.V.	Drago Capital
Gastos de gestión	-	-	(321.293)
Intereses por créditos con partes vinculadas	-	1.948	13.397
	-	1.948	(307.896)

El detalle de los saldos a cierre por Sociedad es el siguiente:

31.12.17	Euros	
	Deudor	Acreedor
Corto plazo		
Cuenta corriente con otras personas y entidades vinculadas - Ariot Investments S.L.	44.242	-
Cuenta corriente con otras personas y entidades vinculadas - Drago Mediterranean Holding Cooperatief U.A.	44.242	-
Créditos con entidades vinculadas - Dotricia, B.V.	408.835	-
Créditos con entidades vinculadas - Drago Capital S.L.	530.933	-
Largo Plazo		
Créditos con entidades vinculadas - Dotricia, B.V.	-	-
Créditos con entidades vinculadas - Drago Capital S.L.	-	-

31.12.16	Euros	
	Deudor	Acreedor
Corto plazo		
Cuenta corriente con otras personas y entidades vinculadas - Ariot Investments S.L.	44.242	-
Cuenta corriente con otras personas y entidades vinculadas - Drago Mediterranean Holding Cooperatief U.A.	44.242	-
Créditos con entidades vinculadas - Dotricia, B.V.	1.948	-
Créditos con entidades vinculadas - Drago Capital S.L.	13.397	-
Largo Plazo		
Créditos con entidades vinculadas - Dotricia, B.V.	395.062	-
Créditos con entidades vinculadas - Drago Capital S.L.	1.000.000	-

16. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 22.400 euros (17.000 euros en 2016).

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

17. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

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 2017 ni 2016.

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2017

Situación económico-financiera de la Sociedad

La Sociedad se constituyó el 14 septiembre de 2015 y hasta el día 10 de diciembre 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 40.397.420 euros. Dicha ampliación se llevó a cabo mediante una aportación no dineraria por el mismo importe, consistente en la aportación de un inmueble situado en Miguel Yuste, 40 (Madrid) y dos derechos de crédito.

En relación a los estados financieros a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta una situación económica-financiera y patrimonial saneada, con un fondo de maniobra positivo de 2.969.541 euros y una cuenta de resultados que ascienden a 1.833 miles de euros.

Además, la Sociedad comunicó a la Administración tributaria el 29 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 2016. Aun no cumpliendo con todos los requisitos exigidos por Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, se concede un plazo de dos años, a contar desde la fecha de la opción por el citado régimen, para dar cumplimiento a los mismos, y es voluntad de la Sociedad proseguir con el cumplimiento dentro del plazo indicado.

En lo que se refiere a los estados financieros de la sociedad, el activo refleja la inversión inmobiliaria de Miguel Yuste, 40, con una superficie total construida de 46.481 m². El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias asciende a 33.459 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (34.087 miles de euros en 2016), siendo la amortización de la construcción el único movimiento del ejercicio del epígrafe referido.

El pasivo recoge la financiación concedida por Cajamar Caja Rural por un principal de 30.000 miles de euros mediante un préstamo hipotecario el 28 de noviembre de 2016. A su vez, la Sociedad realizó una reducción de capital mediante amortización de participaciones sociales por un total de 2.471 miles de euros. Debido a las mencionadas reducciones, el Capital social se redujo de 9.651 miles de euros el 31 de diciembre de 2016 a 7.180 miles de euros el 31 de diciembre de 2017.

Por último, el importe neto de la cifra de negocios asciende a 5.601 miles de euros (5.463 miles de euros en 2016), procedentes principalmente de los ingresos del arrendamiento del inmueble de Miguel Yuste, 40.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad no ha tenido empleados.

Hechos Posteriores

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

Riesgos

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

Entre estos riesgos podríamos destacar:

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

BIFUR INVESTMENTS, S.L.
Informe de Gestión

Actividades tecnológicas

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

Información sobre el medio ambiente

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

Acciones propias

La Sociedad no dispone de acciones propias a 31 de diciembre de 2017 y durante dicho ejercicio no ha realizado ninguna operación con las mismas.

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

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

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	34
Ratio de operaciones pagadas	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	24
	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.581.803
Total pagos pendientes	152.906

BIFUR INVESTMENTS, S.L.
Informe de Gestión

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de la sociedad Bifur Investments S.L. en fecha 30 de marzo de 2018, procede a formular las Cuentas Anuales e Informe de Gestión finalizados el 31 de diciembre de 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Luis Iglesias Rodríguez-Viña



Isabel Olivares de la Cerda

ANEXO IV Informe de valoración independiente del activo propiedad de Bifur Investments, S.L.U.



Valoración Miguel Yuste, 40

Informe Valoración

Financial Advisory - Real Estate

Mayo 2018

**Javier García-Mateo, MRICS**

Socio

Telf.: +34 915145270

Móvil: +34 659900215

Email: jgarciamateo@deloitte.es

Lorena Juriol

Senior Manager

Telf.: +34 915368072

Móvil: +34 600569579

Email: ljuriol@deloitte.es

Aviso Importante

Este informe es estrictamente privado y confidencial, y está destinado exclusivamente para el uso y finalidad establecidos en la Carta de Encargo firmada a fecha 22 de diciembre de 2017.

Salvo que esté expresamente previsto en el referido contrato, no debe ser citado o mencionado en cualquier otro documento, o copiado o puesto a disposición (en todo o en parte) de terceras partes.

No aceptamos ninguna responsabilidad u obligación sobre su contenido con terceras partes que no sean el cliente.

Este documento ha sido elaborado en base a las limitaciones establecidas en el apartado “Alcance del Trabajo”.

Para su comodidad, este informe puede haberse facilitado en formato digital y mediante copia impresa en papel. Pueden existir múltiples copias y versiones de este informe en diferentes formatos. Sólo la copia final firmada debe considerarse como definitiva.

Ariot Investments S.L.
C/ Eduardo Dato, 18
28010
Madrid

Deloitte Financial Advisory, S.L.U.
Torre Picasso
Plaza Pablo Ruiz Picasso 1
Madrid
Tel: +34 91 514 50 00

www.deloitte.es

11 de mayo de 2018

Estimados Sres.

En cumplimiento de nuestro acuerdo de 22 de diciembre de 2017, se adjunta el informe de valoración del complejo inmobiliario ubicado en la calle Miguel Yuste, 40.

El informe es confidencial y está sujeto a las restricciones de uso especificadas en el acuerdo. El informe se proporciona para el uso exclusivo del cliente y el de sus socios y para los fines previstos en el acuerdo del 22 de diciembre de 2017 y, por lo tanto, no debería ser usado para cualquier otro propósito, mencionado en cualquier otro documento o puesto a disposición de terceras partes sin nuestro previo consentimiento por escrito.

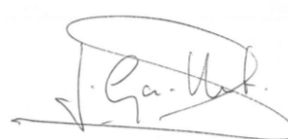
Queremos centrar su atención en los apartados llamados "Alcance del Trabajo" y "bases de la valoración" en los que definimos el alcance de nuestro trabajo, las fuentes de información y las limitaciones de la labor realizada.

Nuestro trabajo finalizó el 31 de marzo de 2018 y desde entonces no se ha realizado ninguna actualización.

No aceptamos ninguna responsabilidad u obligación por la inexactitud de la información, que esta sea incompleta o errónea o por cuestiones no cubiertas o identificadas en el informe debido a las limitaciones de nuestra investigación. En consecuencia, no podemos saber hasta qué punto estas posibles deficiencias puedan afectar a la fiabilidad del informe.

En relación al informe, por favor no duden en contactarnos si necesitan cualquier información adicional o tienen algún comentario respecto al mismo.

Atentamente,

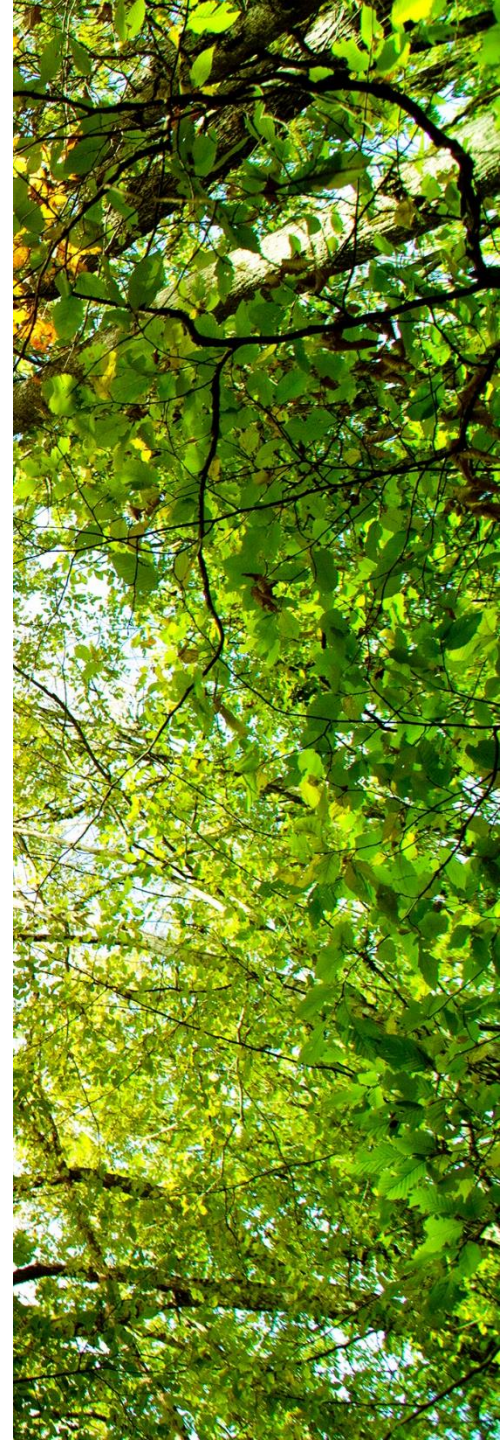


Javier García-Mateo, MRICS

Socio

Deloitte Financial Advisory | Real Estate

Contenido	Página
01/ Directrices: Alcance del trabajo y bases de la valoración	4
02/ El Activo	11
03/ Consideraciones legales	17
04/ Arrendamiento	20
05/ Perspectiva Macroeconómica y Entorno del Mercado	22
06/ Metodología y bases de la valoración	29
07/ Valoración: Inputs clave y conclusiones	33
08/ Anexo	39



1.1. Fechas

- **Fecha de la valoración:** El presente informe ha sido elaborado conforme a la información y al estado de la propiedad inmobiliaria a fecha de 31 de marzo de 2018, siendo por lo tanto ésta la fecha de la valoración.
- **Fecha de la firma:** 11 de mayo de 2018
- **Fecha de la visita:** La inspección fue realizada en diciembre de 2017 por Javier García-Mateo, Socio de Deloitte Real Estate.

1.2. El cliente

Ariot Investments, S.L.

C/ Eduardo Dato, 18

28010 Madrid

El cliente es **Ariot Investments S.L.** (de ahora en adelante “el Cliente”, o “Ustedes”), quien contrató los servicios de Deloitte Financial Advisory S.L.U (de ahora en adelante Deloitte) para llevar a cabo la valoración de la propiedad inmobiliaria.

1.3. Equipo de trabajo

Este informe ha sido elaborado por un equipo especializado en valoración inmobiliaria. El trabajo ha sido liderado por Javier García-Mateo, MRICS (Miembro número 1287078), Socio del departamento de Real Estate en la división de servicios de Financial Advisory de Deloitte en España.

Los profesionales que integran el equipo que han tomado parte en la elaboración de la presente valoración son:

Valoración y elaboración del informe:

- Lorena Juriol, Senior Manager de valoraciones/ Financial Advisory-Real Estate
- Javier Catón, Manager de valoraciones/ Financial Advisory-Real Estate

Supervisión:

- Javier García-Mateo MRICS, Socio, Financial Advisory-Real Estate

1.4. El inmueble

El inmueble a valorar (en adelante “la propiedad”, o “el activo”) se encuentra ubicado en el número 40 de la calle Miguel Yuste de Madrid. Se trata de un complejo industrial y de oficinas compuesto por 5 edificios, con una superficie total de 46.481m², incluyendo superficie bajo rasante. El activo se encuentra alquilado en su totalidad al diario “El País”, perteneciente al grupo Prisa.

1.5. Finalidad de la valoración

Conforme a lo estipulado en la carta de encargo (*engagement letter*), el propósito de la presente valoración es determinar el valor de mercado del inmueble de acuerdo a su actual uso y estado de conservación.

1.6. Instrucciones y asunciones especiales

De acuerdo a las instrucciones para la valoración establecidas por el cliente, no han sido necesarias asunciones especiales para la estimación de valor del activo.

1.7. Restricciones de uso, distribución o publicación

El presente informe de valoración (en adelante “el informe”) tiene como finalidad exclusiva la descrita en la hoja de encargo con fecha de 22 de diciembre de 2017. Las partes (Deloitte y el Cliente) son responsables del correcto uso de toda la información incluida o relacionada con el informe. Deloitte no se hace responsable de cualquier daño o perjuicio derivado de un uso inadecuado del presente informe.

El presente informe debe de ser considerado en su conjunto. Las conclusiones finales alcanzadas son el resultado de un proceso de análisis llevado a cabo a lo largo de todo el informe, por lo que cualquier información y/o conclusión no deben ser interpretadas fuera del contexto del conjunto del informe.

1.8. Identificación y estado del valorador

- **Independencia:** Deloitte Financial Advisory es una empresa consultora independiente de cualquier otra compañía, grupo financiero o industrial.
- **Vinculación:** El cliente no es determinante en cuanto al volumen de negocio del grupo Deloitte.

Para la elaboración de esta valoración, nosotros hemos actuado como valoradores de activos inmobiliarios independientes, limitados por la información que nos ha sido facilitada por el cliente.

No ha existido vinculación previa con la propiedad, y mediante la comprobación de posibles conflictos de intereses, se ha permitido mantener la independencia en relación con informe de valoración.

1.9. Gravámenes

Para nuestra valoración se ha asumido que la propiedad está libre de cargas, gravámenes u otro tipo de gastos de naturaleza onerosa. No se han tenido en cuenta hipotecas, pagarés o garantías actuales o futuras que puedan existir sobre las propiedades.

1.10. Divulgación

El principal signatario del documento ha sido el signatario de las valoraciones con la misma finalidad que el documento desde hace más de 8 años.

En relación con el ejercicio financiero anterior de Deloitte Financial Advisory, S.L.U., la proporción de honorarios totales pagados por el cliente, representan menos del 5% del total de la facturación de la firma.

1.11. Gastos

De acuerdo con nuestra práctica habitual, para determinar el valor no hemos incluido los gastos incurridos por el comprador, incluyendo la reserva por los actos jurídicamente vinculantes, gastos de registro y notario, o la financiación del IVA. Los honorarios de los intermediarios también están excluidos.

1.12. Valoración. Valor de mercado

El valor de Mercado ha sido obtenido considerando el activo como un único elemento. Por lo tanto, no hemos considerado ninguna deducción o valor adicional que pudiera surgir de la venta separada de parte de la propiedad.

De conformidad con vuestras instrucciones, estimamos que el valor de mercado del 100% de la propiedad a fecha 31 marzo de 2018 es:

73.870.000 €

(SETENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL EUROS)

IVA excluido

Madrid, 11 de mayo de 2018

Javier García-Mateo, MRICS

Socio

Deloitte Financial Advisory S.L.

1.13. Restricciones, responsabilidades y/o garantías

Este informe de valoración se ha realizado bajo el supuesto de que no existen restricciones onerosas o gastos extraordinarios de los que Deloitte no haya sido informado, según los supuestos reflejados en el presente informe y comentarios expresados.

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión sobre el valor de mercado de las propiedades (según la definición del término), a fecha de valoración.

Además, es necesario mencionar que se han realizado proyecciones provisionales específicas en el marco de la situación actual a fecha de valoración, condiciones actuales del mercado y una situación de funcionamiento normal y regular. Estas condiciones, así como el eventual cambio de circunstancias del mercado, puede provocar que las proyecciones experimenten variaciones (en algunos casos muy significativas).

Una parte sustancial de nuestro trabajo y, por lo tanto, de los resultados de la valoración, se han basado en información proporcionada por el cliente, así como las circunstancias actuales del mercado y su posible evolución futura. Debido a la incertidumbre de la información basada en las expectativas de futuro, podrían producirse algunas diferencias entre los resultados proyectados y los reales. Eventualmente podrían ser significativos y afectar a las conclusiones de este informe. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad derivada de él.

Asimismo, consideramos conveniente resaltar que si se produjesen modificaciones en las expectativas del negocio inmobiliario materializadas en el flujo de caja proyectado y/o en la tasa de actualización aplicada, (por variaciones en los tipos de interés, los niveles de riesgo o la estructura financiera) los resultados de la valoración serían diferentes.

No se han tenido en cuenta en la presente valoración de las particularidades fiscales que pudieran afectar al valor del inmueble.

Este informe no constituye ni se interpretará como un consejo de inversión sobre cualquier posible transacción. Un potencial comprador no debería basarse en este informe para tal fin.

1.14. bases de la valoración

La valoración ha sido preparada conforme a las Declaraciones, Técnicas y Estándares de valoración contenidas en las normas de valoración profesional RICS, de la última edición de "El libro rojo" (julio de 2017) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors.

La valoración ha sido preparada por valoradores que se ajustan a los requisitos establecidos en los estándares RICS-Valoración-Profesional, actuando en calidad de valoradores externos.

La valoración debe considerar los tres métodos estándar de valoración: Capitalización de las rentas (Descuento de Flujo de Caja – DFC), comparación y Coste de reposición.

Los activos en rentabilidad, como este complejo industrial y de oficinas, que generan ingresos, suelen comprarse o venderse adoptando como óptimo el método de capitalización de rentas. Además, la mayoría de los inversores del segmento de oficinas emplean un procedimiento similar en la formulación de sus decisiones de compra. Así la capitalización de rentas (DFC) es el método que más se asimila a la lógica de los compradores. Cuando sea apropiado, la comparación se utiliza para probar la razonabilidad de los resultados indicados por el método de capitalización de rentas.

En el análisis hemos optado por el método de Capitalización de rentas (DFC) para valorar y el de comparación para comprobar la razonabilidad.

1.15. Valor de Mercado

La valoración se ha realizado de acuerdo a las Declaraciones, Técnicas y Estándares de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en su última edición del Libro Rojo. La bases de la valoración de inmuebles clasificados como inversión es "Valor de mercado" y por lo tanto, deberá adoptar la definición y el marco conceptual establecido por el Consejo Internacional de Normas de Valoración (International Valuation Standards Council, IVSC). Nuestra definición del "Valor de mercado" se incluye a continuación:

"La cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción."

Esta definición se refiere a la totalidad del activo, considerando un único propietario.

1.16. Fuentes de Información

El presente informe de valoración se ha realizado a partir de la documentación e información facilitada por el Cliente sobre la ocupación, inquilinos, superficies y gastos de explotación. Deloitte no asume ninguna responsabilidad derivada de que no se haya puesto a disposición información o se haya puesto a disposición de forma incompleta o incorrecta.

No se ha comprobado ninguna de las superficies facilitadas, ni se han realizado mediciones "in situ". Deloitte ha asumido las superficies facilitadas por el Cliente como estimaciones exactas y correctas de la superficie de la propiedad.

La información de las superficies ha sido obtenida de los contratos de arrendamiento, y hemos analizado el valor del activo con estas superficies.

Según las prácticas habituales, el área construida de un edificio se define como la suma de las superficies de cada planta comprendida dentro del perímetro exterior del cerramiento, sin tener en cuenta los patios cubiertos o descubiertos. Las superficies no cubiertas computan al 50,0% de la superficie, excepto en el caso que sean mayores del 1,5% de la superficie total en cuyo caso se consideran por separado.

La información facilitada está formada por:

- Rent Roll a fecha diciembre de 2017, el cual contiene información sobre las rentas y los contratos de arrendamiento.
- Desglose de superficies
- Due Diligence Técnica realizada por Cushman & Wakefield en Agosto del 2011
- Recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles del año 2016
- Nota Simple a 16 de marzo de 2016.
- Contrato de arrendamiento con "El diario El País" a 1 de junio de 2016.
- Licencia de obras
- Licencia de actividad

1.17. Alcance de la comprobación

- **Título, arrendamiento y alquiler:** A efectos de la valoración se ha asumido que el inmueble es propiedad de Bifur Investments S.L.

A no ser que se nos indique lo contrario, y de acuerdo con este Certificado de Valoración, nuestra valoración se basa en:

- El propietario posee el título de propiedad. Esta propiedad está libre de cualquier carga onerosa, cláusula de contrato de deuda u otros gravámenes.
- No hemos llevado a cabo una investigación de la situación financiera del arrendatario. Sin embargo hemos reflejado nuestra percepción general de la situación financiera del inquilino.

- **Análisis de la edificación:** No se ha realizado un análisis técnico de los edificios. A no ser que se indique lo contrario en el informe, nuestra valoración se basa en la asunción de un óptimo diseño, ejecución y buen estado de la estructura, cimentación, envolvente, acabados, instalaciones y otros elementos constructivos del edificio. No se ha realizado pruebas in situ para determinar si cualquier edificio ha sido construido o modificado usando materiales o técnicas perjudiciales (incluido, como por ejemplo, la alta concentración de aluminio en el hormigón, lana de roca con encofrados permanentes, manchas de calcio o amianto). A no ser que se nos informe de lo contrario, nuestra valoración no tiene constancia de que estas técnicas o materiales estén presentes.

- **Instalación y maquinaria:** Con respecto al dominio / intereses del propietario, el equipamiento como escaleras mecánicas o aire acondicionado se han tratado como parte integral de los edificios, y se incluyen dentro del valor del activo. El mobiliario de los inquilinos, acabados o el “fit out” ha sido excluido de nuestra valoración.

- **Emplazamiento y contaminación:** Salvo que se indique lo contrario, no se ha realizado ningún estudio sobre la contaminación, estudio geotécnico o hidrográfico. La valoración

se basa en la asunción de que el terreno en el que se asienta la edificación no está afectado por ningún contaminante / residuo peligroso o fallo de estabilidad del terreno. La consistencia y composición del terreno no han sido estudiados ni tenidos en cuenta en la valoración. Todas las conclusiones se tomarán bajo la hipótesis de una condición buena / normal del terreno.

- **Información Legal:** La interpretación jurídica de Deloitte no es vinculante, y debe ser ratificada por un experto legal.
- **Urbanismo:** A efectos de valoración se ha asumido que el inmueble dispone de todas las licencias necesarias para su uso actual y que cumple con todas las regulaciones y requerimientos urbanísticos.

Se nos ha facilitado la siguiente información:

- Se nos ha facilitado una copia de la **Licencia de Obras** de los edificios 1, 2, 3, 4 y 5. La última licencia fue concedida por el Ayuntamiento de Madrid el 18 de junio de 2004 como una única licencia de obras y de actividad. La licencia autoriza las obras para la construcción, modificación y ampliación de los edificios existentes (1,2,3 y 4) y la construcción de un garaje bajo rasante: edificio 5.
- Se nos ha facilitado una copia de la **Licencia de Actividad** de los edificios 1, 2, 3, 4 y 5. La última licencia fue concedida por el Ayuntamiento de Madrid el 18 de junio de 2004 como una única licencia de obras y de actividad. La licencia autoriza la implantación de actividades en los edificios existentes.
- Se nos ha facilitado una copia de la **Licencia de Funcionamiento** de los edificios 1, 2 y 3 de fecha abril del 2000.

La valoración se ha realizado bajo el supuesto de que la propiedad tiene a su disposición todas las licencias necesarias para el correcto uso y funcionamiento (incluidas Primera ocupación y Funcionamiento de todos los edificios).

1.18. Responsabilidad

Deloitte realiza la valoración, según su leal saber y entender y en función de las circunstancias concretas del mercado inmobiliario en la fecha de la valoración, y con base en los datos, documentación e información facilitada y disponible.

Deloitte no es responsable de las posteriores oscilaciones del mercado inmobiliario. En cualquier caso, la responsabilidad de Deloitte por el presente informe se limita y queda sujeta a lo convenido por las partes en la Carta de encargo de fecha 22 de diciembre de 2017, así como las limitaciones y restricciones contenidas en los presentes apartados introductorios.

Nuestra valoración es confidencial para uso exclusivo de a quien va dirigida y con la finalidad específica a que se refiere, y no se acepta ninguna responsabilidad de terceras partes. Ni en todo ni en parte, así como tampoco ninguna referencia del mismo, podrá ser publicada en ningún documento, circular o comunicado con terceras partes sin nuestro consentimiento expreso por escrito respecto a la forma y al contexto en que debería aparecer.

Contenido	Página
01/ Directrices: Alcance de trabajo y bases de la valoración	4
02/ El Activo	11
03/ Consideraciones legales	17
04/ Arrendamiento	20
05/ Perspectiva Macroeconómica y Entorno del Mercado	22
06/ Metodología y bases de la valoración	29
07/ Valoración: Inputs clave y conclusiones	33
08/ Anexo	39



2.1. El Inmueble

Miguel Yuste

Dirección	Miguel Yuste, 40 Madrid	Edificios	5
Cliente	Drago Capital	Propiedad	100% Freehold
Superficie total	46.481 m ² (12.345B/R + 34.136S/R)	Inquilino	El País
Ocupación	100%	Plazas de aparcamiento	354



► Descripción general

El inmueble a valorar consiste en un complejo industrial y de oficinas situado en la calle Miguel Yuste, 40, en Madrid, ocupado por El País (Grupo Prisa).

El activo es un complejo de cinco edificios (oficinas e industrial) con una superficie total de 46.481m²(12.345m² bajo rasante y 34.136m² sobre rasante). El complejo dispone de un aparcamiento con 354 plazas bajo rasante.

El activo se encuentra situado en una parcela con una superficie total de 15.342,20 m² entre las calles Albasanz, Miguel Yuste, Julián Camarillo y Rufino González en el noreste de Madrid.

Los edificios cuentan con un gran patio interior que facilitara las maniobras de carga y descarga de camiones. La plaza interior también sirve de conexión entre edificios.



► Descripción edificios:

Edificio 1

Se encuentra situado en el lado este del complejo y fue construido en 1974. Este edificio ha sido reconstruido y cuenta con una superficie total de 9.164 m².

En el edificio 1 "El País" tiene sus oficinas en la planta baja del edificio. Se utiliza para diversos servicios tales como salas de conferencia y almacenes de archivos. Cuenta con cinco plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. Esta está destinada a aparcamiento e instalaciones.

Cada planta tiene suelo técnico y falso techo con Sistema de ventilación integrado.

Hay cuatro ascensores de alta velocidad con una capacidad para 8 personas/800kg que van desde sótano hasta el quinto piso.

2.1. El Inmueble

Edificio 1: Distribución y uso de superficies

Edificio 1		Edificio 1			
Planta	Superficies (m ²)	Oficinas	Industrial	Zonas Comunes	Parking
Sótano 3					
Sótano 2					
Sótano 1	788,57			788,57	
Planta Baja	2.157,68	980,00		1.177,68	
P.1ª	1.774,14	1.774,14			
P.2ª	1.920,95	1.920,95			
P.3ª	835,37	835,37			
P.4ª	835,37	835,37			
P.5ª	722,55	722,55			
Torreón	129,45			129,45	
TOTAL	9.164,08	7.068,38		2.095,70	

NOTA: Superficies facilitadas por la compañía

Edificio 2

Se encuentra en la parte norte del complejo y fue construido en 1984 y parcialmente remodelado en 2001-2002.

Este edificio cuenta con una superficie total de 12.135 m² donde se encuentra el "Diario AS". Las oficinas están distribuidas a lo largo de la planta baja y dispone de cinco plantas por encima de esta. Bajo rasante, encontramos 3 niveles destinados a parking e instalaciones.

Este edificio esta conectado con el sótano 1 del edificio 5 por un pasadizo subterráneo.

Todas las plantas cuentan con suelo técnico y en su zona de oficinas las plantas cuentan con falso techo a base de paneles metálicos modulares.

Hay tres ascensores que van desde el tercer nivel bajo rasante hasta la quinta planta.

Edificio 2: Distribución y uso de superficies

Edificio 2		Edificio 2			
Planta	Superficies (m ²)	Oficinas	Industrial	Zonas Comunes	Parking
Sótano 3	1081,43				1081,43
Sótano 2	1.204,21				1.204,21
Sótano 1	2.205,06			540,00	1.665,06
Planta Baja	2.205,06	189,00		2.016,06	
P.1ª	2.203,22	2.026,22		177,00	
P.2ª	1.193,87	829,87		364,00	
P.3ª	657,99	657,99			
P.4ª	657,99	657,99			
P.5ª	657,99	657,99			
Torreón	68,92			68,92	
TOTAL	12.135,74	5.019,06		3.165,98	3.950,70

NOTA: Superficies facilitadas por la compañía

Edificio 3

Situado en la parte oeste del complejo este edificio, junto con el edificio cuatro forma un único volumen longitudinal con orientación norte-sur. Fue construido en 1987 y modificado entre 200-2002.

Los edificios 3 y 4 contienen el área de producción industrial.

Este edificio tiene una superficie total de 11.726m² y se compone de dos estructuras diferenciadas. Al oeste, y conteniendo las rotativas, encontramos una estructura en varios niveles sin compartimentaciones interiores y sin bajo rasantes.

Al este, se encuentra una estructura tipo nave industrial dedicada al almacenaje de los rollos de papel, los cuales se gestionan mediante un sistema automatizado.

Existe un desnivel entre las dos estructuras, quedando la planta baja de la nave industrial por debajo de la planta baja de la estructura multinivel.

En el punto de unión de los edificios 3 y 4 se ubican las zonas comunes y de servicios (gimnasio, vestuarios, oficinas etc.).

2.1. El Inmueble

Edificio 3. Distribución y uso de superficies

Edificio 3		Edificio 3			
Planta	Superficies (m²)	Oficinas	Industrial	Zonas Comunes	Parking
Sótano 3					
Sótano 2					
Sótano 1	1.169,72		1.169,72		
Planta Baja	3.990,14	16,00	3.864,14	110,00	
P.1ª	654,74		654,74		
P.2ª	2.040,28		1.887,28	153,00	
P.3ª	1.484,17	274,00	1.115,17	95,00	
P.4ª	1.484,17	240,00	987,17	257,00	
P.5ª	734,45	197,00		537,45	
Torreón	168,35			168,35	
TOTAL	11.726,02	727,00	9.678,22	1.320,80	

NOTA: Superficies facilitadas por la compañía

Edificio 4

Como hemos mencionado anteriormente el edificio tres y cuatro forman un único volumen con orientación norte-sur. Fue construido en el año 1999-2000.

Junto con el edificio tres contiene el área industrial.

El edificio 4 tiene una superficie 9.387 m². Está dividido en dos módulos. El ala oeste del edificio se destina a almacenamiento y dispensadores automáticos de discos de material publicado. El ala este se emplea para el embalaje del material finalizado.

En este edificio encontramos muelles de carga.

En el punto de unión de los edificios 3 y 4 se ubican las zonas comunes y de servicios (gimnasio, vestuarios, oficinas etc.).

La actividad principal desarrollada en este edificio era la impresión de los diarios El País, AS y Cinco Días, sin embargo desde el 17 de diciembre de 2017 y debido a la implementación de medidas de eficiencia, se ha cesado la actividad de las rotativas en este edificio y se han trasladado a Vocento, quedando actualmente sin uso estos espacios de impresión.

Edificio 4. Distribución y uso de superficies

Edificio 4		Edificio 4			
Planta	Superficies (m²)	Oficinas	Industrial	Zonas Comunes	Parking
Sótano 3					
Sótano 2					
Sótano 1	1.828,13			100,00	1.728,13
Planta Baja	2.344,44		2.344,44		
P.1ª	90,07		90,07		
P.2ª	2.344,44	240,00	2.104,44		
P.3ª	90,07		90,07		
P.4ª	2.344,44	584,00	1.760,44		
P.5ª	90,07		90,07		
Torreón	255,45			255,45	
TOTAL	9.387,11	824,00	6.479,53	355,45	1.728,13

Edificio 5

Situado al sur del complejo y adyacente a el edificio 1. Construido en el 2004.

Este edificio solo cuenta con superficie bajo rasante; 3 plantas destinadas a aparcamiento, con una superficie total de 4.068 m².

La planta baja también está destinada a aparcamiento.

La entrada principal se encuentra por la Calle Miguel Yuste, pero también se puede acceder desde las Calles Valentín, Beato y Rufino González.

Edificio 5. Distribución y uso de superficies

Edificio 5		Edificio 5			
Planta	Superficies (m²)	Oficinas	Industrial	Zonas Comunes	Parking
Sótano 3	1361,28			100,00	1261,28
Sótano 2	1.353,54			100,00	1.253,54
Sótano 1	1.353,54			100,00	1.253,54
TOTAL	4.068,36			300,00	3.768,36

NOTA: Superficies facilitadas por la compañía

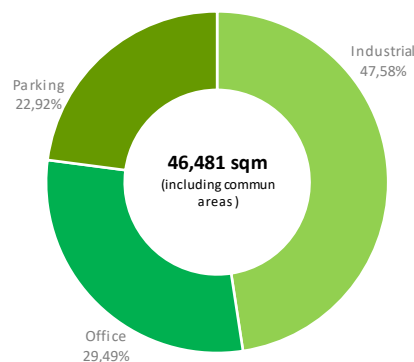
2.1. El Inmueble

► Superficies:

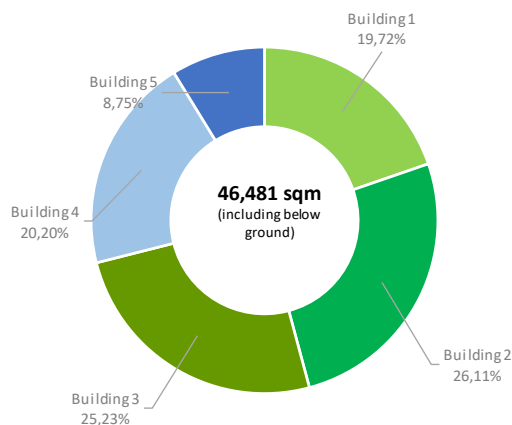
Según la información facilitada por el cliente (ver anexo D), la superficie total construida es de 46.481 m² (12.345m² bajo rasante y 34.136m² sobre rasante). Adicionalmente el complejo dispone de un aparcamiento con 354 plazas bajo rasante.

Las siguientes tablas incluye el desglose de superficies por edificio y por uso principal.

Superficies por uso



Superficies por edificios



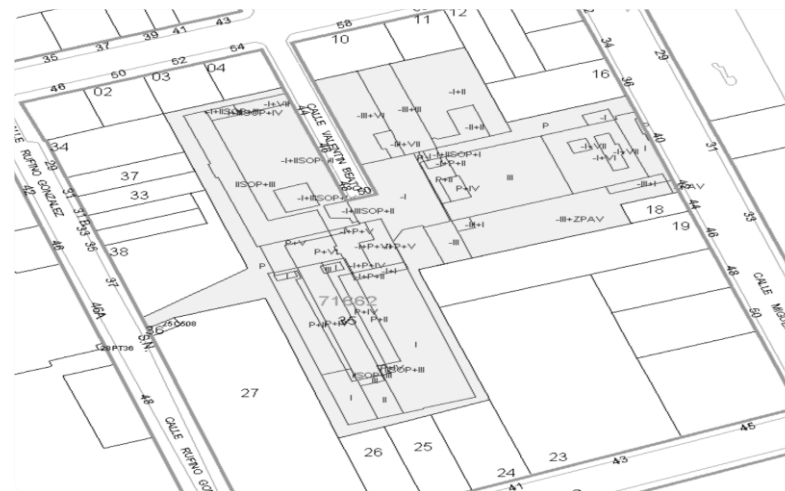
Cabe destacar el excelente ratio de plazas de aparcamiento/m²: 345 plazas para 35.827 m². Casi 1 plaza de aparcamiento cada 100 m².

► Estado del edificio:

No se ha realizado ningún estudio de detalle con el fin de determinar el estado del edificio, la estructura, las cimentaciones, las instalaciones o cualquier otro elemento constructivo del edificio.

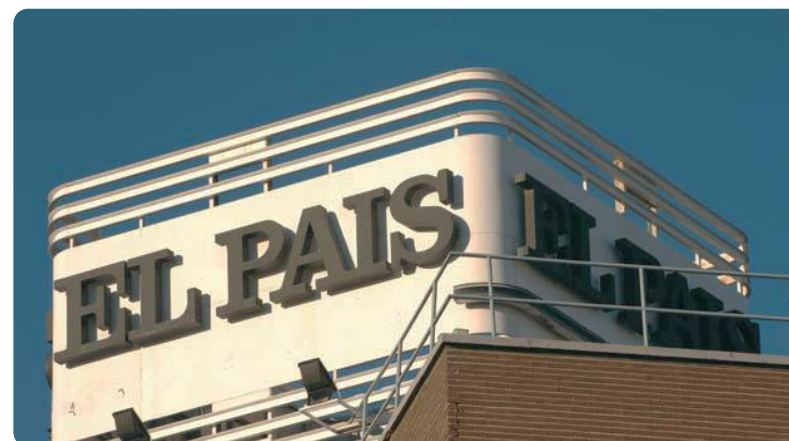
No obstante, durante la visita al inmueble, observamos que tanto éste como los espacios comunes exteriores, presentan buen estado de conservación y muestran un alto nivel de mantenimiento y limpieza. (*)

(*) Ver anexo A.

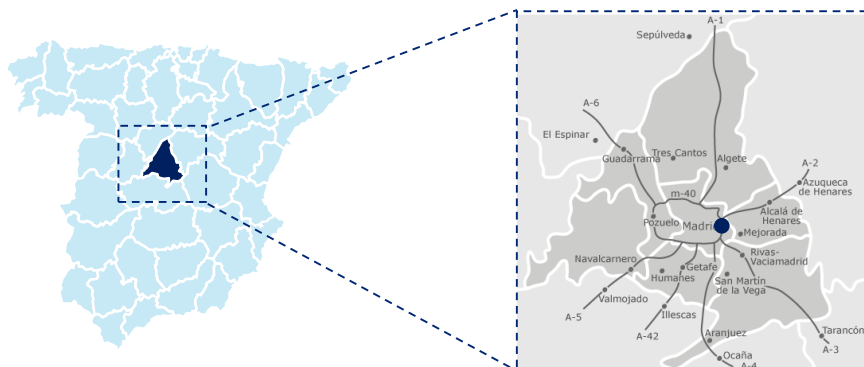


Miguel Yuste, 40

Fuente: Información catastral



2.2. Localización y comunicación



Transporte público.

Paradas de autobús



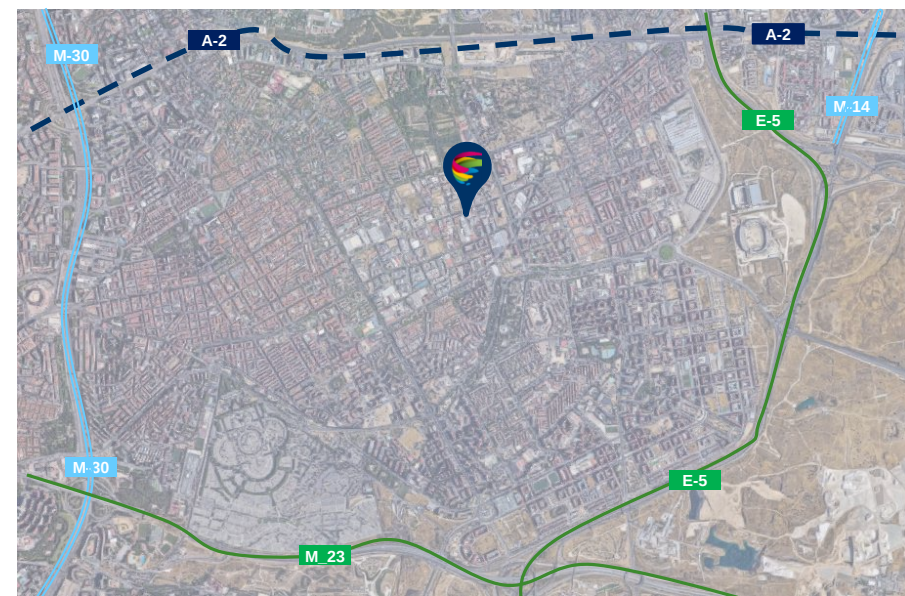
Metro



DISTANCIA A MADRID CENTRO:

Transporte privado
15 minutos (10 km)

DISTANCIA AL AEROPUERTO

Transporte privado
10 minutos (7 km)

El inmueble se encuentra al noreste de la ciudad de Madrid en el número 40 de la calle Miguel Yuste.

Miguel Yuste está situado en el barrio de Simancas, en el distrito de San Blas. Esta zona se conoce como “Julián Camarillo”, y está inmerso en un proceso de conversión de industrial a oficinas.

El inmueble tiene una posición privilegiada, **cerca de la A-2 y a menos de 10 minutos del aeropuerto.**

Está bien comunicado por coche, con accesos desde la M-30, M-40 y la A-2 (Carretera de Barcelona), y se encuentra a escasos minutos del centro de la ciudad.

En cuanto al transporte público, esta bien comunicado **por metro**; parada Suances (Line 5: Casa de Campo-Alameda de Osuna) y autobús de línea; líneas 28, 77, 104, 105 y N-5.

Contenido	Página
01/ Directrices: Alcance de trabajo y bases de la valoración	4
02/ El Activo	11
03/ Consideraciones legales	17
04/ Arrendamiento	20
05/ Perspectiva Macroeconómica y Entorno del Mercado	22
06/ Metodología y bases de la valoración	29
07/ Valoración: Inputs clave y conclusiones	33
08/ Anexo	40



3.1 Arrendamiento

Según la información facilitada a Deloitte, a fecha de la valoración, **Bifur Investment, S.L.** ostenta el 100% de la propiedad (pleno dominio) del inmueble.

La propiedad está registrada como finca urbana con número de registro 58587, tomo 2647, libro 1661, página 154. (Ver anexo B).

La información registral es de fecha 16 de Marzo de 2016.

Según Registro, se trata de una parcela urbana con una superficie de 15.342 m². La superficie construida es 46.481,31 m².

3.2 Planeamiento y Licencias.

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que ha estado en vigor desde Abril de 1997, clasifica esta parcela como **suelo urbano consolidado** y está incluido en la regulación de la **Zona 9 "Actividades Económicas" Grado 4**. El uso principal de esta zona es industrial con un coeficiente de edificabilidad de 2,4 m² / m².

► Condiciones de desarrollo.

- Edificabilidad. Con 2.4 m²/m², si asumimos que la superficie total de la parcela es de (15,342m²), la edificabilidad total sería de 36.821m². Actualmente no es posible tener acceso a la edificabilidad legalizada actual, ya que la información solo se puede chequear contrastando con proyectos ya aprobados. Sin embargo, el cliente nos ha proporcionado una cifra exacta de la edificabilidad total legalizada 31.746 m² (ver anexo D). Por ello podemos deducir **que quedan 5,075 m² edificables remanentes**.
- Parcela mínima: 500 m²
- Fachada mínima: 20m
- Altura máxima: 5 plantas y 20m a altura de cornisa. La altura máxima permitida podrá ser excedida cuando lo requisitos específicos de la actividad industrial así lo especifique. La altura libre mínima será de 3m.

► Usos

Uso principal: Industrial (ratio de 2,4 m²/m²)

Usos compatibles:

a) Uso asociado

- Residencial: una única vivienda por parcela, con una edificabilidad máxima de 150 m²
- Uso terciario

Oficinas, 50% de la edificabilidad total.

Comercio, (pequeño comercio), menos de 500 m² por local, con un máximo del 20% del total de la edificabilidad.

Ocio, como máximo el 10% del total de la edificabilidad.

Otros usos, como máximo el 10% del total de la edificabilidad

b) Usos complementarios, como máximo el 25% de la superficie edificable.

Oficina en planta baja y primera. Máximo el 10% de la edificabilidad total.

Comercio, (pequeño comercio), en sótano y planta baja, con un máximo del 10 % de la edificabilidad total.

Ocio y hostelería, en sótano y planta baja, con un máximo del 10 % de la edificabilidad total.

Otros usos, en sótano y planta baja con un máximo del 10 % de la edificabilidad total.

- Equipamientos y servicios comunes.

Todas las categorías se pueden dar en sótano y planta baja.

c) Usos alternativos que pueden sustituir a los usos principales.

- Equipamientos y servicios comunes (estos incluyen instalaciones deportivas, culturales, de educación etc).

- Uso terciario, todo tipo de categorías menos grandes superficies comerciales (locales con superficies de mas de 2.500m²), reduciendo el ratio a 1,6 m²/m² en edificios independientes.

Usos permitidos: (se necesita un plan especial antes de poner en marcha estos usos). Grandes superficies comerciales en edificios independientes, reduciendo el ratio de edificabilidad a 1,6 m²/m²

3.2 Plan de urbanismo y licencias

► Licencias

Se nos ha proporcionado la siguiente información:

- Se nos ha facilitado una copia de la [Licencia de Obras](#) de los edificios 1, 2, 3, 4 y 5. La última licencia fue concedida por el Ayuntamiento de Madrid el 18 de junio de 2004 como una única licencia de obras y de actividad. La licencia autoriza las obras para la construcción, modificación y ampliación de los edificios existentes (1,2,3 y 4) y la construcción de un garaje bajo rasante: edificio 5.
- Se nos ha facilitado una copia de la [Licencia de Actividad](#) de los edificios 1, 2, 3, 4 y 5. La última licencia fue concedida por el Ayuntamiento de Madrid el 18 de junio de 2004 como una única licencia de obras y de actividad. La licencia autoriza la implantación de actividades en los edificios existentes.
- Se nos ha facilitado una copia de la [Licencia de Funcionamiento](#) de los edificios 1, 2 y 3 de fecha abril del 2000.

La valoración se ha realizado bajo el supuesto de que la propiedad tiene a su disposición todas las licencias necesarias para el correcto uso (incluidas Primera ocupación y Funcionamiento de todos los edificios). También se ha asumido que cumplen con la regulación vigente de urbanismo, cumpliendo con todos los requisitos.

Contenido	Página
01/ Directrices: Alcance de trabajo y bases de la valoración	4
02/ El Activo	11
03/ Consideraciones legales	17
04/ Arrendamiento	20
05/ Perspectiva Macroeconómica y Entorno del Mercado	22
06/ Metodología y bases de la valoración	29
07/ Valoración: Inputs clave y conclusiones	33
08/ Anexo	39



4.1. El contrato de arrendamiento

El inmueble tiene un único inquilino, Diario El País, S.L

El cliente ha proporcionado a Deloitte una copia del contrato de arrendamiento (El "Contrato") de fecha **1 de junio de 2016, entre Bifur Investments, S.L. y Diario El País**. El contrato es un contrato nuevo, pero está basado en las principales cláusulas del contrato de arrendamiento de 29 de julio de 2008 y de su adenda firmada el 17 de diciembre de 2013.

Abajo podemos ver a modo de resumen las principales cláusulas del contrato

- **Arrendatario:** Diario El País, S.L
- **Arrendador:** Bifur Investments, S.L
- **Inmueble:** Miguel Yuste, 40. Complejo de 5 edificios (industrial + oficinas) con una superficie total de 46.481m² (12.345 m² bajo rasante + 34.136 m² sobre rasante). El inmueble tiene un aparcamiento subterráneo con 345 plazas.
- **Fecha de inicio:** 29 de Julio 2008
- **Duración:** 25 años.

- **Fecha de fin de contrato:** 29 Julio 2033
- **Actual.** Renta mínima anual (2017): 4.941.725€ . Se regularizará en julio de 2018
- **Indexación:** Anual cada 29 de Julio
- **Índice de referencia :** Índice de precios al consumidor (IPC).
- **Revisión de la renta de mercado:** Al año 15 (Julio 2023) y al año 20 (Junio 2028). Cualquiera que sea la renta de mercado actualizada, se **aplicará una limitación del 10% hacia arriba o hacia abajo respecto a la renta a revisar.**
- **Impuestos aplicables :** IVA
- **Garantía:** Depósito de dos meses de renta y garantía solidaria otorgada por la matriz (Grupo Prisa).
- **Gastos:** El arrendatario pagará seguro, mantenimiento, reparación y reemplazo.
- **IBI:** A cargo del arrendatario
- **Seguro:** A cargo del arrendatario
- **Cesión:** Cualquier compañía del Grupo Prisa puede subrogar el contrato.
- **Sub arrendamiento :** se permite subarrendar a:
 - Terceros que tengan como actividad una similar a la destinada
 - Cualquier otra compañía dentro del Grupo Prisa.

RESUMEN

La siguiente tabla muestra un resumen del contrato de arrendamiento:

Tenant	Floor	Area (sqm)	Units	€ /sqm	Rent	Start	End	Rent Increases	Market Review	Guarantee
MIGUEL YUSTE										
EL PAIS	Offices	18.360	NA	10,61	4.595.906	Jul-08	Jul-33	Yearly CPI review every July	Market rent review in years 15 (Jul-2023) and 20 (Jul-2028)	PRISA - parent company comfort letter
	Industrial	17.734				Jul-08	Jul-33			
	Parking	10.387	345	83,53	345.818	Jul-08	Jul-33			
TOTAL		46.481			4.941.725					

Las **principales condiciones de arrendamiento** son beneficiosas para el arrendador, debido a:

- Renta triple neta. Todos los gastos son pagados por el arrendatario.
- Contrato a largo plazo. Obligado cumplimiento hasta el 29 de Julio 2033. WALT: 15 años.

NOTA. Es importante señalar que a pesar de haber cesado la actividad principal desarrollada en la parte industrial del edificio, no se he realizado ninguna modificación al contrato existe.

Contenido	Página
01/ Directrices: Alcance de trabajo y bases de la valoración	4
02/ El Activo	11
03/ Consideraciones legales	17
04/ Arrendamiento	20
05/ Perspectiva Macroeconómica y Entorno del Mercado	22
06/ Metodología y bases de la valoración	29
07/ Valoración: Inputs clave y conclusiones	33
08/ Anexo	39



5.1. Zonificación Mercado de Oficinas Madrid

El Activo a valorar: Miguel Yuste, 40 se encuentra en la Zona DEC (Julián Camarillo)

CBD

Central Business District
Comprende los edificios más exclusivos localizados en el eje de Recoletos-Castellana entre la Plaza de Cibeles y Nuevos Ministerios y la zona conocida como CTBA

RBD

Rest of the Business District Area
compuesta por el resto de los edificios incluidos dentro de Distrito de Negocios y en vías representativas como son Goya, Serrano o el resto de la Castellana.

RC

Resto de la Ciudad
Área se incluyen los edificios ubicados en el área metropolitana de la ciudad dentro de la M-30.

DEC

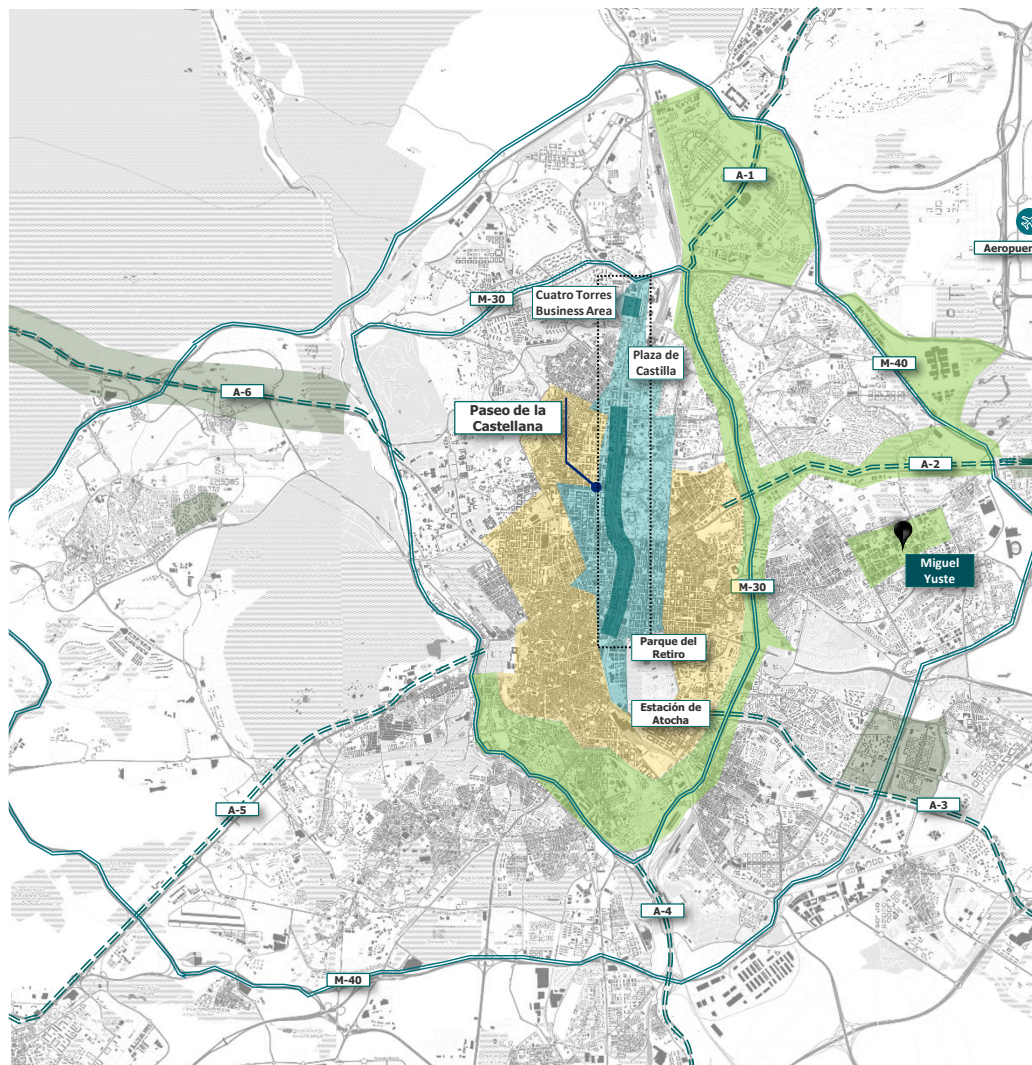
Descentralizada
Este área está compuesta por los edificios localizados en la M-30 o con fachada ella y algunos inmuebles puntuales localizados fuera de este "anillo".

OUT

Fuera de la ciudad
Comprende todos los edificios localizados fuera del Municipio de Madrid o localizados notablemente alejados del núcleo urbano.

Centro de la Ciudad

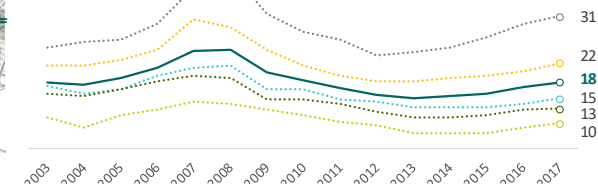
Fuera de la Ciudad



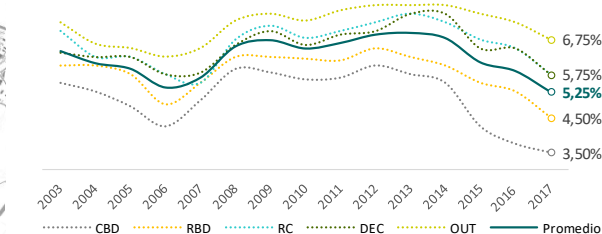
El mercado de Oficinas de Madrid se divide en las 5 áreas representadas sobre el plano. A continuación, aportamos los principales datos de mercado para entender las características del mercado de Madrid.

- La **disponibilidad actual en Madrid se sitúa en el 10,2%, reduciéndose progresivamente desde 2013**.
- La **renta media en Madrid han sufrido una caída de aproximadamente un 27% desde máximos en 2008, aunque desde 2012 aumenta anualmente alcanzando un crecimiento acumulado del 16%**.
- La **alta liquidez del mercado ha propiciado un aumento exponencial de la inversión de oficinas en España en los últimos 2 años (+111% en 2015 y +94% en 2016 respecto de 2014), a niveles que no se veían desde 2007, debido a la alta demanda y escasez de producto de calidad, generando una compresión de las yields**.

Renta Media por Zonas (€/m²/mes)



Yields por Zonas (%)



Indicadores a T1 2018	Madrid	DEC
Stock de Oficinas (m2)	12.943.997	3.920.401
Disponibilidad (m2)	1.320.288	556.697
Disponibilidad (%)	10,2%	14,2%
Contratación Bruta (m2)	553.000	177.300
Renta Media (€/m2/mes)	17,7	12,6
Renta Máxima (€/m2/mes)	39,0	18,5
Precio Venta (€/m2)	4.046	2.632

Fuente: Deloitte

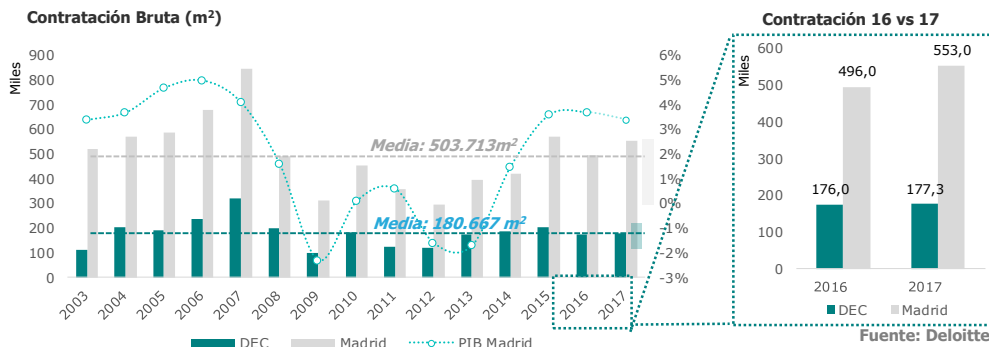
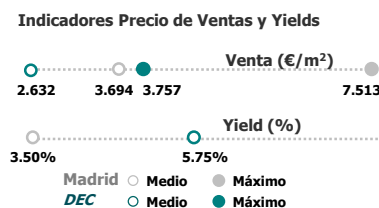
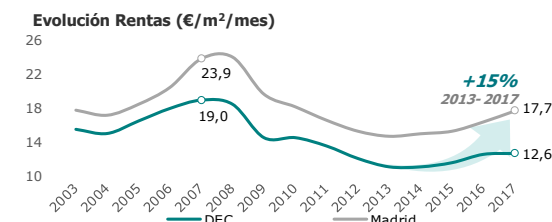
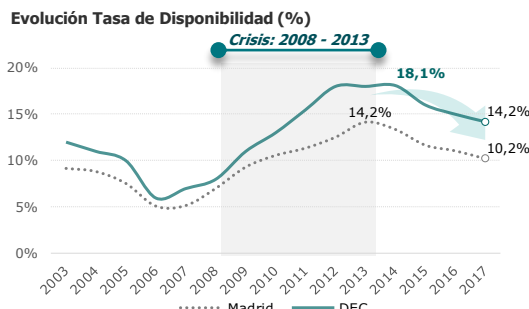
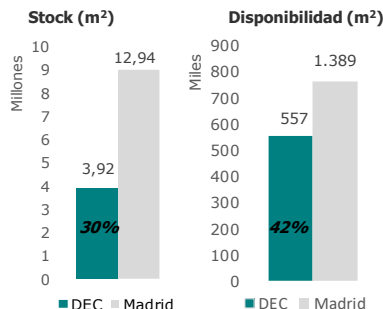
5.2 Mercado de oficinas Madrid. Principales indicadores Zona DEC



Pese al incremento del stock en la zona DEC en 45.000m² durante 2017, el crecimiento económico ha generado una absorción similar a la producida en 2016 reduciendo incluso el la tasa de disponibilidad del 15% al 14,2%.

Las rentas continúan al alza con un crecimiento en la zona DEC situándose en 12,6 €/m²/mes.

Durante los primeros meses de 2018 la contratación ha rozado los 140.000m², concentrados en zona DEC (Campo de las Naciones) y Zonas del Distrito de Negocio.

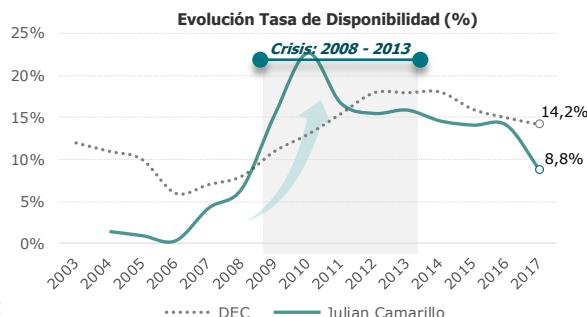
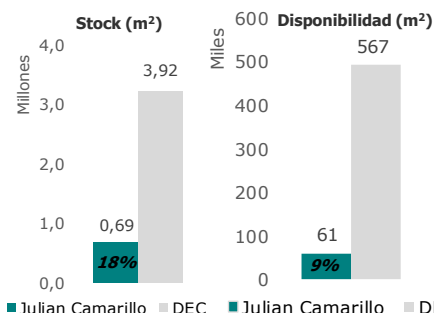


DEC	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Var.16-17	CAGR
Stock de Oficinas (m ²)	1.604.000	1.618.000	1.695.000	2.016.000	3.049.000	3.209.000	3.357.000	3.473.000	3.535.000	3.731.000	3.766.000	3.773.000	3.856.000	3.875.401	3.920.401	1,2%	7,1%
Disponibilidad (m ²)	192.480	177.980	169.500	120.516	213.430	256.720	369.270	451.756	547.286	671.580	677.880	682.560	616.960	581.310	556.697	(4,2%)	8,5%
Disponibilidad (%)	12,0%	11,0%	10,0%	6,0%	7,0%	8,0%	11,0%	13,0%	15,5%	18,0%	18,0%	18,1%	16,0%	15,0%	14,2%	(5,3%)	1,3%
Contratación Bruta (m ²)	113.700	202.500	190.100	238.000	321.100	201.200	97.700	183.500	126.100	119.500	175.300	185.000	203.000	176.000	177.300	-	-
Renta Media (€/m ² /mes)	15,5	15,0	16,5	18,0	19,0	18,5	14,5	14,5	13,5	12,0	11,0	11,0	11,5	12,5	12,6	0,9%	(1,6%)
Yield (%)	6,38%	6,25%	6,25%	5,75%	5,80%	6,60%	7,00%	6,60%	6,90%	7,00%	7,50%	7,50%	6,50%	6,50%	5,75%	(11,5%)	(0,8%)
Precio Venta (€/m ²)	2.918	2.880	3.168	3.757	3.931	3.364	2.486	2.636	2.348	2.057	1.760	1.760	2.123	2.308	2.632	14,0%	(0,8%)

La calidad de los nuevos edificios, las rentas inferiores a la media de Madrid, accesos y comunicaciones adecuados, han propiciado que la zona DEC se convierta en la principal alternativa para aquellos inquilinos que se encontrasen en CBD, RBD o RC y busquen una nueva localización:

- Incremento del stock (1,2%) en la zona DEC con nuevos proyectos como el edificio de Banco Popular, con una SBA de 45.000 m².
- La tasa de disponibilidad en la zona DEC se sitúa en el 14,2% (556.697 m²), por encima de la media de Madrid del 10,2% (1.320.288 m²). Destacar que la tasa de disponibilidad no es igual en todas las zonas del micro mercado, variando en función de la calidad del edificio.
- Con datos del 2017, se estima que las cifras de contratación continúen por encima de la media de los últimos 15 años tanto en Madrid como en la zona DEC, de hecho los primeros meses de 2018
- Es importante destacar el aumento del número de operaciones por encima de los 3.000 m² ocasionando un incremento de la superficie media contratada pasando de 853 m² en 2016 a 939 m² en 2017 y algo por encima de los 1.000m² en los primeros meses de 2018. Las compañías pertenecientes a los sectores de Servicios Empresariales y de Banca y Finanzas han sido las más activas aglutinando el 44% de la superficie contratada.
- Las rentas continúan su tendencia alcista iniciada en 2013 en todas las sub zonas. El crecimiento desde 2013 en la zona DEC es del 13%, En 2017 en la zona DEC registran una media de 12,6 €/m²/mes, alcanzando una renta máxima de 18 €/m²/mes. Durante 2018 se han experimentado subidas de rentas sólo en zona prime.
- El precio medio de venta aumenta en Madrid y zona DEC respecto de 2016 en un 20% y 14% respectivamente. La presión en la compra combinada con la falta de producto mantiene la compresión de las yields situándose la media de Madrid en un 5,25% y en la zona DEC en un 5,75%.
- El contrato medio en Madrid se mantiene en 5 años, sin embargo se han reducido los incentivos a los inquilinos.

5.3. Mercado de oficinas Madrid. Julián Camarillo. Disponibilidad



Julián Camarillo se está convirtiendo en una de las áreas de oficinas con mayor potencial gracias a su excelente comunicación con la ciudad y sus rentas competitivas.

En este micro mercado, las calidades de los activos son determinantes para la consecución de un buen performance en términos de rentas y absorción.

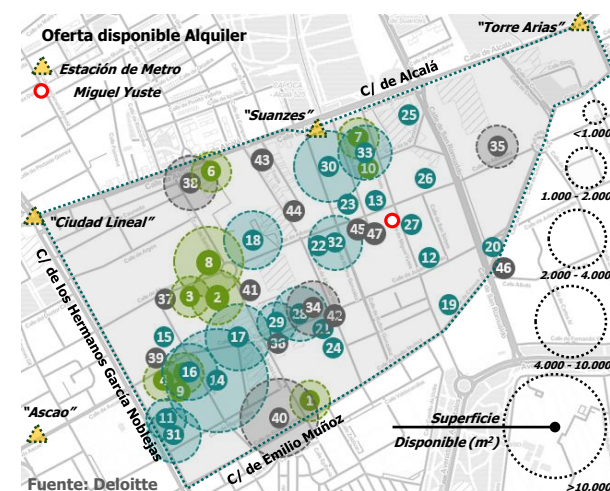
Parte del vacío, un 30%, corresponde a edificios de baja calidad semi-industriales que presentan cierta obsolescencia y mayores niveles de desocupación.

En el último trimestre de 2017 destacan varias operaciones importantes que han reducido la disponibilidad actual en la zona de Julián Camarillo.

Descripción Edificios con disponibilidad				Superficie disponible				Renta Salida (€/m²/mes)
Ref.	Rating	Activo	AÑO CONSTR.	Sup. (m²)	Min.	Max.	Actual	
1	A	Edificio Treviso	2003	4.500	203	1.068	1.218	27%
2	A	Albasanz 16 - Antalia	2002	26.055	326	3.143	3.143	12%
4	A	Julian Camarillo 4B	2002	9.258	294	1.328	1.328	14%
6	A	Alcala 474	2000	4.458	380	1.380	1.380	31%
7	A	Miguel Yuste 6	2015	n.a.	195	1.960	1.962	n.a.
8	A	Santa Leonor, 65	n.a.	6.306	202	1.218	1.218	19%
9	A	Edificio 37C	2002	9.258	0	838	838	9%
10	A	Miguel Yuste 18	2013	1.531	129	129	129	8%
							11.116	11,1
11	B+	Hnos. García Noblejas 37A	2002	n.a.	300	1.672	1.672	n.a.
12	B+	Julian Camarillo 47	2007	1.182	102	102	102	9%
13	B+	Albasanz 45	n.a.	516	686	686	686	n.a.
14	B+	Albasanz 15B	2006	6.306	371	5.116	5.116	81%
16	B	Julian Camarillo 6a	2004	11.902	436	2.458	2.458	21%
17	B	Julian Camarillo 21	2006	20.368	512	3.867	3.867	19%
18	B	Albasanz 15A	2003	6.934	372	3.221	3.221	46%
19	B	Cronos 1	2004	9.724	340	780	780	8%
20	B	Treviso Building	2004	5.490	245	820	820	15%
21	B	Julian Camarillo 26	1991	3.609	650	650	650	18%
22	B	Albasanz 36	1960 (ref. :)	n.a.	53	110	110	n.a.
23	B	Valentín Beato 22	2004	4.076	100	100	100	2%
24	B	Alfonso Gomez 42	1977	5.794	0	400	400	7%
25	B	San Romualdo 12	1990 (ref. :)	n.a.	104	104	104	n.a.
26	B	Albasanz 65	2002	n.a.	235	496	496	n.a.
27	B	Miguel Yuste 29	2008	n.a.	68	68	68	n.a.
28	B	Citypark Edificio E1	1992	3.355	0	2.139	2.139	64%
29	B	Citypark Edificio E2	1992	3.355	0	1.457	1.457	43%
31	B	Hnos. García Noblejas 39	1970	5.674	640	2.725	2.725	48%
32	B	Albasanz 38	1970	2.537	319	2.178	2.178	86%
33	B	Miguel Yuste 12	1975	3.392	250	2.000	2.000	59%
							31.149	9,1
34	C	Diapasón D1	1992	3.355	0	2.032	2.032	61%
35	C	Albasanz 75	1978	5.144	368	758	1.126	22%
36	C	Julian Camarillo 10	2009	5.672	63	252	252	4%
37	C	Albasanz 12	1999	3.212	141	375	375	12%
38	C	Alcala 472	2002	4.413	484	2.032	2.032	46%
39	C	Julian Camarillo 7	1989	6.889	329	329	329	5%
40	C	Emilio Muñoz 21	1970	n.a.	7.750	7.750	7.750	n.a.
41	C	Santa Leonor 53	1970	3.710	450	450	450	12%
42	C	Alfonso Gomez 38	1991	n.a.	310	310	310	n.a.
43	C	Emilio Ferrari, 111	1960 (ref.2)	983	265	265	265	27%
44	C	Emilio Muñoz, 15	1975	3.124	299	2.514	2.514	80%
45	C	Albasanz 54	1990	997	326	326	326	33%
46	C	Cronos 8	1982	2.832	200	200	200	7%
47	C	Valentín Beato 42	n.a.	n.a.	326	326	326	n.a.
							18.287	7,9
Total							60.652	9,4

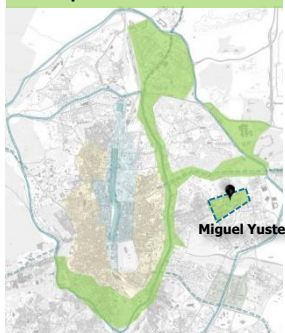
Dentro de la zona DEC de Madrid encontramos la sub zona de Julián Camarillo. Con buenas comunicaciones con la M-30 y M-40, y de transporte público: metro y líneas de autobús.

- El stock de Julián Camarillo (693.000 m²) supone un 18% de toda la zona DEC y un 5,4% de Madrid.
- La tasa de disponibilidad sin contar la nueva oferta, se ha reducido hasta llegar en el 9% (60.652 m²), por debajo de la media DEC con un 14,2% (556.697 m²).
- Debido a sus rentas competitivas y a la buena calidad de los edificios de rating A y B en los años 2014 y siguientes donde el precio de alquiler era una importante variable tenida en cuenta a la hora de contratar un espacio de oficina, presentó cifras positivas de ocupación en sus mejores edificios, por encima de la media DEC.
- Las disponibilidad en función de la calidad:
 - Rating A: 11.216 m². Renta: (8-14 €/m²/mes)
 - Rating B: 31.149 m². Renta (8-13 €/m²/mes)
 - Rating C: 18.287m². Renta (5-12 €/m²/mes)
- La renta media de salida de los edificios de rating A y B+ se ha incrementado en los últimos meses, mientras que los de los edificios B y C se ha reducido.
- La mayor parte del vacío es circunstancial, centrándose el vacío crónico en los edificios de baja calidad (C).



5.4. Mercado de oficinas Madrid. Julián Camarillo. Absorción, Nueva Oferta e Histórico de Rentas

DEC | Julián Camarillo



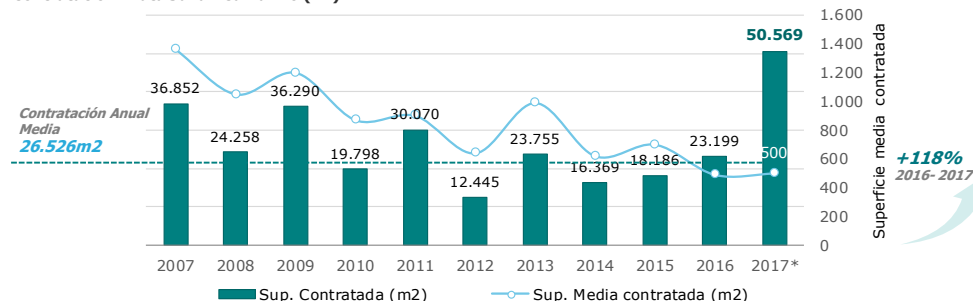
2017 fue un año record de contratación (50.569m²) debido al efecto Administración.

Importante aumento del stock y por ende de la tasa de disponibilidad en la zona en el corto y medio plazo ante la posibilidad de desarrollar un total de 81.508 m² edificables de oficinas en Julián Camarillo de los cuales 39.753m² ya están disponibles en el mercado (Edificio OM de Torre Rioja)

En 2017, en comparación con la zona DEC, Julián Camarillo presenta rentas medias más competitivas (10 vs 12,6 €/m²/mes), y una mayor crecimiento respecto de 2016 (7% vs 1%).

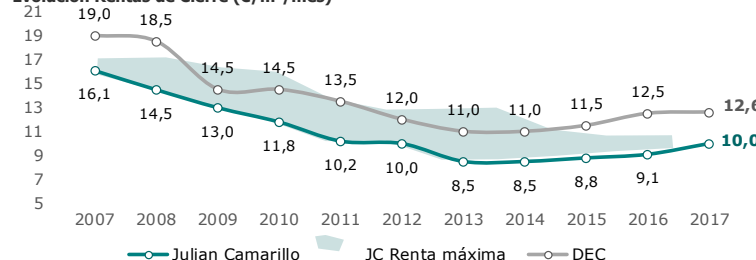
Se observa una disminución de la diferencia entre el precio de salida y de cierre, esto se traduce en una posición favorable al propietario durante las negociaciones.

Contratación Bruta Julián Camarillo (m²)



Oferta Futura								
Ref.	Tipo	Dirección	Propietario	Estado		Sup. Parcela (m ²)	Sup. Oficinas (m ²)	%
1	Obra en Curso	Julian Camarillo 29 – 31	Torre Rioja	En proceso	(2019-)	13.404	39.753	31%
2	Suelo Urbano	Rufino Gonzalez 30	Bougyes	Short term	<2 añ	27.674	21.645	17%
3	Suelo Urbano	Julian Camarillo 49 – 51	Bougyes	Medium term	(2-4 añ	7.271	20.110	16%
4	Suelo Urbano	Valentin Beato 21	Torre Rioja	Long term	>4 añ	4.809	12.670	10%
5	Suelo Urbano	Inocenta de Mesa 1	Torre Rioja	Long term	>4 añ	3.996	12.100	9%
6	Suelo Urbano	Albasanz 4 – 6 – 8	Epelsa	Long term	>4 añ	n.a.	10.800	8%
7	Suelo Urbano	Santa Leonor 34	Grupo Moraval	Long term	>4 añ	n.a.	11.674	9%
Subtotal Suelo							88.999	69%
Total							128.752	100%

Evolución Rentas de Cierre (€/m²/mes)



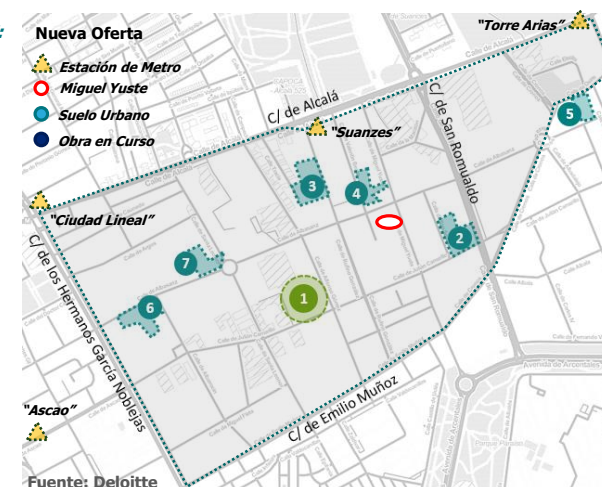
Evolución Rentas Salida vs Rentas de Cierre (€/m²/mes)



Renta Media Max. en 2007: 16,1 €/m²/mes
Renta Máx. en 2008: 18,0 €/m²/mes

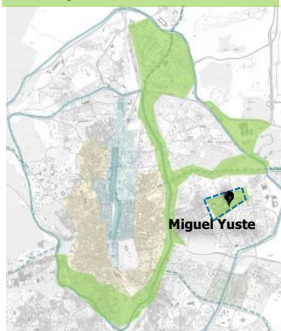
Reducción del gap entre la renta de salida y cierre traducido en una mejora en la demanda.

- La absorción en Julián Camarillo se ha cerrado en 2017 en 50.5690 m², un 29% más que durante 2016, prácticamente duplicando la media de los últimos 10 años (26.526m²). Estos niveles de contratación, al igual que lo que ha ocurrido en el resto del mercado de Madrid, ha sido consecuencia del efecto Administración Pública, que durante 2017 ha contrato importantes espacios de oficinas. En concreto, en JC la Dirección de Justicia ha ocupado la todo Albaracín, 31 (20.596m²). Este dato aunque es positivo, difícilmente se espera repartirse durante este 2018.
- Respecto a la nueva oferta, en Julián Camarillo se han localizado un total de 7 parcelas donde se desarrollarán proyectos de oficinas con un total 128.752 m² edificables. Destacamos en el corto plazo el proyecto en curso de Torre Rioja de 39.753 m² con un precio de salida de 12,0 €/m²/mes y los dos proyectos a corto- medio plazo de Bougyes de 21.645 y 20.110 m².
- Las rentas presentan un mayor crecimiento en Julián Camarillo con un 7% alcanzando de media 9,9 €/m²/mes. Fue en 2007 cuanto se alcanzó la renta media máxima de 16,1 €/m² y el mínimo en 2013 y 2014 con una renta de 8,5 €/m²/mes.
- En 2017 la renta de salida se sitúa por debajo de la de cierre. Esto se produce al haberse firmado mayoritariamente edificios de calidades medias-altas.



5.5. Mercado de oficinas Madrid. Julián Camarillo. Operaciones Cerradas

DEC | Julián Camarillo



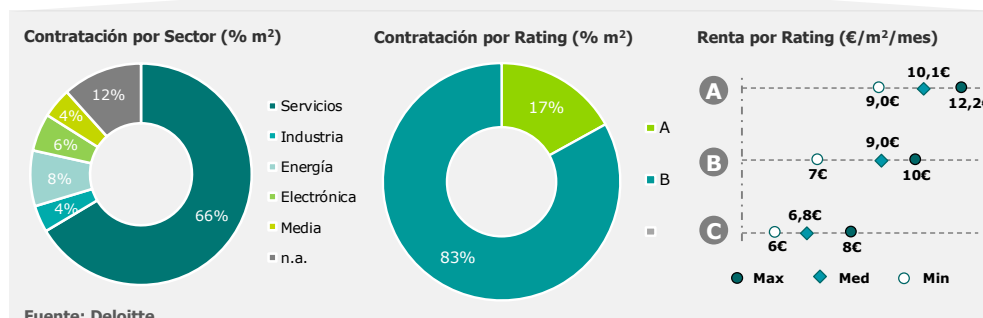
El sector servicios y el sector público han sido los más activos aglutinando más del 70% de la superficie total absorbida.

La absorción total se ha visto concentrada exclusivamente en edificios A y B. Destacar la ausencia de operaciones en edificios con rating C.

PE Avalon concentra la mayoría de operaciones debido principalmente a las calidades de este PE, siendo un complejo flexible y moderno. A su vez, dentro de la zona este complejo marca rentas máximas en el área.

Por número de operaciones la demanda se sigue centrando en superficies entre 300-1.000m², aunque el 2017 ha destacado por la firma de importantes superficies que sitúa la media en más de los 2.000m² por el efecto Adm. Pública

Últimas Operaciones destacadas de Alquiler						
Ref.	Rating	Activo	Sector de Actividad	Año	Superficie (m ²)	Renta (€/m ² /mes)
1	A+	PE Avalon	Servicios	2017	665	10,0
2	A+	PE Avalon	n.a.	2017	1.710	9,5
3	A+	PE Avalon	Química / Energía	2017	547	9,8
4	A+	PE Avalon	Servicios	2017	350	10,5
5	A+	PE Avalon	Química / Energía	2017	314	9,8
6	A+	PE Avalon	Servicios	2017	793	12,2
7	A+	PE Avalon	Química / Energía	2017	340	9,8
8	A+	PE Avalon	Servicios	2017	522	9,8
9	A+	PE Avalon	Medical	2017	665	10,6
10	A+	PE Avalon	Servicios	2017	339	9,8
11	A	C/ Albasanz, 16	Telecomunicaciones	2017	251	11,0
12	B	C/ Albasanz, 15	Electrónica	2017	522	9,0
13	B	C/ Albasanz, 15	Media	2017	555	10,0
14	B	C/ Albasanz, 15	Servicios	2017	1.434	9,5
15	B	C/ Albarracín, 34	Servicios	2017	7.050	10,0
16	B	C/ Julian Camarillo 7B	Servicios	2017	330	9,0
17	B	C/ Albarracín, 31	Adm. Pública	2017	20.596	n.d
18	B	C/ Julian Camarillo, 29	Contrucción	2017	356	10,0
19	B	C/ Julian Camarillo 4-6	Servicios	2017	2.102	n.d
20	B	C/ Julian Camarillo 4-6	Servicios	2018	2.395	9,0
21	A+	PE Avalon	Servicios	2018	722	12,0
Total					42.558	10,1
Total 2017					39.441	10,0



Estudiamos las operaciones de alquiler de los últimos meses para obtener un mayor número de comprables, y por tanto, datos más representativos de tipología y renta.

La renta media de cierre presenta una tendencia alcista, alcanzando durante 2017 una media de 10 €/m²/mes, y manteniendo esta tendencia alcista durante el 2018.

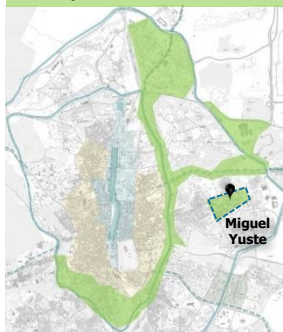
La demanda se centra en edificios de calidades medias y altas en un 100% de la superficie absorbida. Por su parte, los edificios de calidades bajas presentan se encuentran cada vez más penalizados en su nivel de renta y absorción.

La renta de cierre varía en función de las calidades de los edificios y no tanto de su localización:

- Rating "A": Máxima de 12,2 €/m²/mes, mínima de 9 €/m²/mes y media de 10,1 €/m²/mes.
- Rating "B": Máxima de 10 €/m²/mes, mínima de 7 €/m²/mes y media de 9 €/m²/mes.
- Rating "C": Máxima de 8 €/m²/mes, mínima de 6 €/m²/mes y media de 6,8 €/m²/mes.

5.6. Mercado de oficinas Madrid. Julián Camarillo. Inversión

DEC | Julián Camarillo



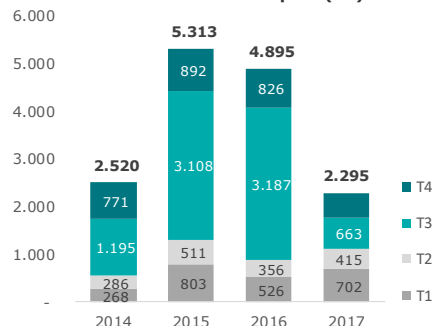
El crecimiento de la economía y las previsiones macroeconómicas favorables hacen que el mercado de inversión en España continúe con cifras positivas.

El mercado de oficinas se mantiene como el principal sector terciario en volumen de inversión.

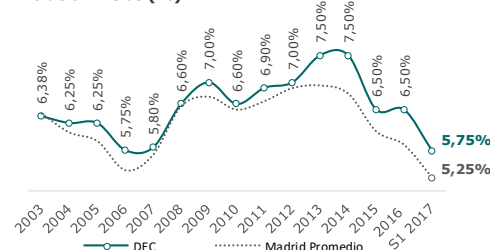
El volumen de inversión en 2017 ha caído un 53% respecto al 2016 derivado de la calidad del pipeline.

Las yields tanto en Madrid como en DEC continúan comprimiéndose debido al exceso de liquidez y escasez de oferta de calidad.

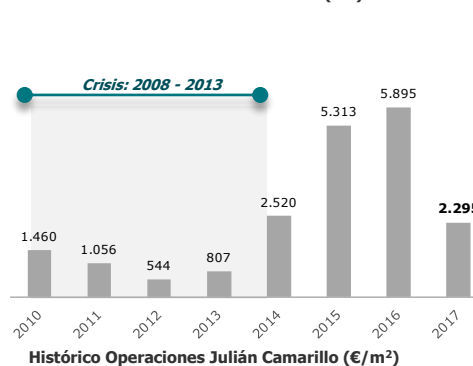
Volumen de Inversión Oficinas España (M€)



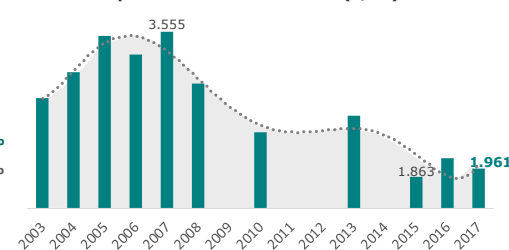
Evolución Yields (%)



Volumen de Inversión Oficinas Madrid (M€)



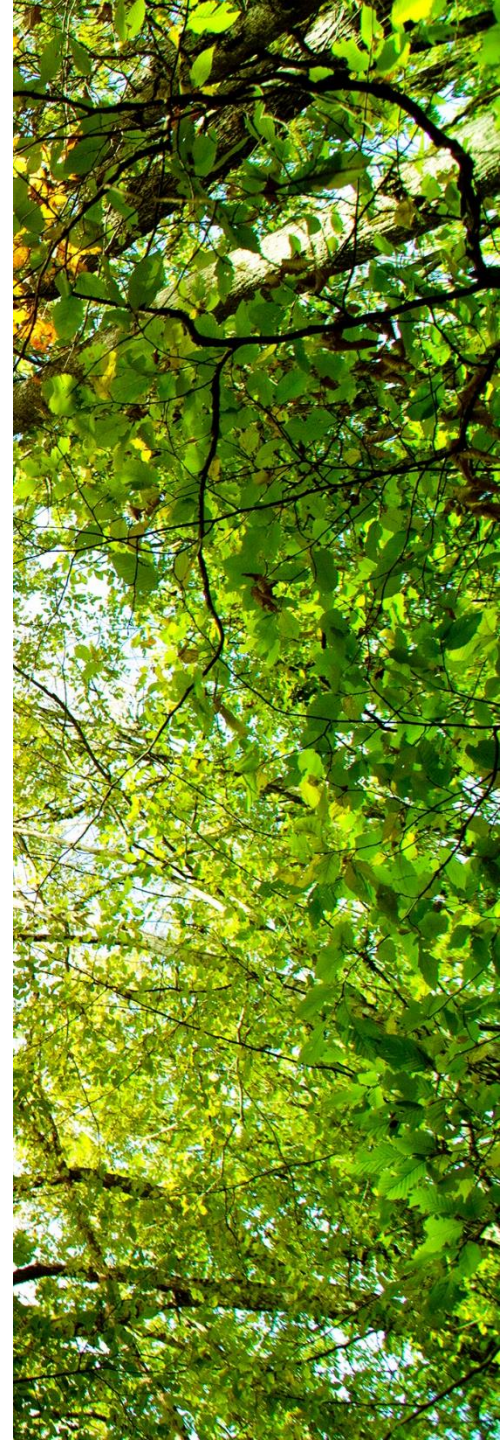
Histórico Operaciones Julián Camarillo (€/m²)



Mayores Operaciones de Inversión en Julián Camarillo										
Ref.	Rating	Activo	Dirección	Superficie (m²)	Año Op.	Precio (€)	Precio (€/m²)	Precio (€/m²)	L.Yield (%)	
1	B	Albasanz 15	Albasanz 15	5.944	2003	14.600.000	2.456	1,8		
2	B	Albasanz 65	Albasanz 65	2.807	2003	7.800.000	2.779	1,8		
3	B	Arequipa 1	Arequipa 1	17.347	2003	54.000.000	3.113	6,34%		
4	B	Alfonso Gomez 45	Alfonso Gomez 45	2.007	2005	7.000.000	3.488	1,8		
5	B	Miguel Fleta 3	Miguel Fleta 3	3.978	2005	12.605.000	3.169	1,8		
6	B	Cronos 1	Cronos 1	9.723	2006	30.000.000	3.085	1,8		
7	A	Necsohenar	Julian Camarillo, 2-4	23.872	2006	99.600.000	4.172	1,8		
8	B	Albasanz 11	Albasanz 11	3.355	2006	8.700.000	2.593	1,8		
9	A+	Avalon Business Park	Santa Leonor 65	25.785	2007	100.439.172	3.895	1,8		
10	B	Alder 3	Alder 3	14.500	2007	42.000.000	2.897	1,8		
11	A+	Avalon Business Park	Santa Leonor 65	19.914	2007	78.000.000	3.917	1,8		
12	B	Albarracin 35	Albarracin 35	4.258	2007	9.500.000	2.231	1,8		
13	B	Miguel Yuste 40	Miguel Yuste 40	35.135	2008	70.500.000	2.007	7,53%		
14	B	Albasanz 15	Albasanz 15	6.858	2008	25.300.000	3.689	5,41%		
15	B	Albarracin 33	Albarracin 33	20.000	2010	45.000.000	2.250	7,50%		
16	B	Julian Camarillo 36	Julian Camarillo 36	3.496	2013	9.000.000	2.574	1,8		
17	A+	Avalon Business Park	Santa Leonor 65	25.785	2015	46.600.000	1.807	1,8		
18	A+	Avalon Business Park	Santa Leonor 65	21.171	2015	40.600.000	1.918	1,8		
19	B	Albarracin 33	Albarracin 33	20.000	2016	45.000.000	2.250	1,8		
20	B	Santa Leonor 32	Santa Leonor 32	5.746	2016	11.500.000	2.001	3,82%		
21	B	Julian Camarillo Activum	Santa Leonor 32	10.134	2017	20.000.000	1.974	6,60%		
Promedio				13.164		36.061.099	2.739			

- Los indicadores tanto macroeconómicos como inmobiliarios continúan reflejando cifras de crecimiento solidas en España.
- Alta liquidez tanto de equity (nuevos players de mercado) como de financiación (vuelta al crédito) contribuyendo al rápido crecimiento del volumen de inversión.
- Así, el micro mercado de oficinas también presenta una tendencia positiva con aumento de la demanda, aumento de las rentas y al mismo tiempo, un descenso del vacío en su parque de oficinas.
- 2015 supuso el año con mejores cifras post-crisis en España. En 2016 el volumen de inversión en oficinas se mantuvo alto, reduciéndose en un 8% respecto de 2015. Esto no se debe a una reducción del interés inversor, si no a la progresiva disminución del stock disponible de calidad.
- El volumen de inversión en oficinas de 2017 se ha cerrado en 2.295 M€, lo que ha supuesto una caída del 53% respecto al cierre de 2016 debido a que no ha habido un importante pipeline de edificios en venta como ocurrió en 2016.
- La compresión de yields comenzó en 2014 tanto en Madrid como en la zona DEC, y han continuado disminuyendo desde entonces, situándose en torno al 5,75% en la zona DEC y al 5,25% en Madrid.
- Esta compresión de yields junto con el crecimiento de las rentas se verán reflejadas en un aumento del valor capital de los activos a corto y medio plazo.
- La mayor operación en Julián Camarillo se produjo en 2007 con la compra de un edificio del Parque Empresarial Avalon, con un volumen total de inversión de 100.439.172 € y una superficie total de 19.914 m² alcanzando una repercusión de 3.895 €/m².
- El valor capital máximo se alcanzó en 2006 con el parque empresarial Necsohenar de 4.172 €/m², mientras que el mínimo fue en 2015 con la venta de un edificio en Avalon, con una repercusión de 1.807 €/m².

Contenido	Página
01/ Directrices: Alcance de trabajo y bases de la valoración	4
02/ El Activo	11
03/ Consideraciones legales	17
04/ Arrendamiento	20
05/ Perspectiva Macroeconómica y Entorno del Mercado	22
06/ Metodología y bases de la valoración	29
07/ Valoración: Inputs clave y conclusiones	33
08/ Anexo	39



01/ ALCANCE DEL TRABAJO

02/ EL ACTIVO

03/ CONSIDERACIONES LEGALES

04/ ARRENDAMIENTO

05/ PERSPECTIVA MACROECONÓMICA Y ENTORNO DEL MERCADO

06/ METODOLOGÍA Y bases de la valoración

07/ VALORACIÓN: INPUTS CLAVE Y CONCLUSIONES

6.1. Metodología de valoración

Como resultado del estudio y del análisis de la propiedad, se procede a detallar las conclusiones obtenidas en la valoración.

De acuerdo con el alcance y la metodología descrita en nuestra propuesta fechada a 22 de diciembre de 2017, el trabajo de Deloitte consiste en determinar el Valor de Mercado del inmueble teniendo en cuenta su uso actual y estado del mismo, teniendo en cuenta los contratos de arrendamiento.

Lo anterior se basa en la definición de Valor de Mercado según la normativa publicada en la última edición del Manual de Valoración y Tasación del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de julio de 2017. Esta definición está aceptada tanto en España como a nivel internacional como el método más adecuado y preciso para determinar el valor de mercado. Se ha llegado a una opinión de valor basado en las hipótesis y observaciones contenidas en este informe.

MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método de comparación proporciona un valor orientativo comparando información de ventas de **activos con mismas o similares características, según la información disponible de transacciones recientes**. Cuando se aplica este método, el valorador debe analizar los comparables, y comprobar que realmente lo sean (mismas características que la propiedad).

La metodología para el cálculo de valor se basa en la obtención de datos de comparables similares, posteriormente homogeneizados, para obtener un valor inicial, teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Estado de la edificación
- Diseño y distribución
- Situación arrenditicia
- Valor estimado de renta (ERV)
- Otros factores (ej. Planeamiento, entorno, etc.)

Aproximación según los Ingresos, comparación y coste de reposición. El método utilizado depende de cómo se pueda aplicar al activo, y a la calidad de la información disponible. La fiabilidad de cada método depende de la disponibilidad y la facilidad de contrastar los datos de mercado, así como del pensamiento de los compradores.

El proceso de valoración se concluye mediante el análisis de cada enfoque de valor utilizado en la valoración. Cuando se utiliza más de un enfoque, cada método se juzga en función de su aplicabilidad, fiabilidad y a la cantidad y calidad de la información. Una opinión de valor es elegida según una metodología empleada, o mediante una correlación de todos los métodos utilizados en la valoración.

Hemos considerado cada enfoque para poder determinar nuestra opinión sobre el valor de mercado de la propiedad en cuestión, siendo el valor determinado mediante la metodología de capitalización de rentas (descuento de flujos de caja) el adoptado el finalmente adoptado en la presente valoración. Se explica a continuación cada uno y se concluye con un resumen de su aplicabilidad al inmueble en cuestión.

Estos son considerados como principales factores o variables que determinan las fluctuaciones del mercado, así como una ponderación adecuada.

Las transacciones comparables serán complejos inmobiliarios ubicados en la Norma Zonal 9.4 de Madrid, vendidos o en procesos de venta, según la opinión de agentes expertos. Por lo tanto, **el valor está determinado por los comparables de mercado y las transacciones recientes de activos similares en cuanto a ubicación, estado y / o condición**.

El método de comparación proporciona un valor útil en el caso de activos inmobiliarios simples como suelos o viviendas unifamiliares, donde los comparables son homogéneos, y los ajustes pequeños y fáciles de calcular. En el caso de inversiones complejas como la de Miguel Yuste, donde hay que realizar muchos ajustes y son difíciles de calcular, el método de comparación pierde fiabilidad.



Los inversores no suelen utilizar el método de comparación para determinar su decisión final sobre la compra. Factores como la falta de comparables recientes o los numerosos ajustes necesarios hacen que los resultados de esta metodología sean cuestionables.

Aunque el método de comparación proporcione un rango de valores que soporte el valor definitivo, la fiabilidad de este método más allá del establecimiento de unos rangos rara vez se justifica a causa de la información de la que se dispone.

Como valorador, uno intenta reflejar los movimientos del mercado. Según nuestra experiencia los inversores de activos en rentabilidad dependen de consideraciones financieras cuando toman una decisión final para la adquisición. Por lo general no tenemos en cuenta el método de comparación en edificios de oficinas más allá de establecer un rango de valor.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS

El método de capitalización de rentas se basa en el principio de que el valor de un activo viene determinado por los ingresos que genera, o lo que también se conoce como el valor presente de los ingresos futuros. Los beneficios futuros de los activos que generan rentas, como un complejo de oficinas, es un beneficio neto antes del servicio deuda y la depreciación, derivado de una proyección de ingresos y gastos, junto con la reversión esperada por la venta.

Los dos métodos más comunes para obtener el valor a partir de los ingresos netos, son Capitalización directa y Descuento de Flujo de Caja. En la capitalización directa, los ingresos operativos netos se dividen entre una yield de mercado, obteniendo el valor. En el método de descuento de flujo de caja, los flujos de ingresos netos futuros y el valor de salida son descontados para proporcionar un valor neto presente descontado a una yield (tasa interna de retorno o tasa de descuento). La tasa es estimada analizando las yields que exigen los inversores en inversiones similares.

Según nuestra experiencia con los inversores de activos en rentabilidad, para determinar el valor de mercado se suele usar el método de capitalización de rentas basado en el descuento de flujos de caja.

Método de descuento de flujos de caja:

El principal método empleado para esta valoración es el descuento de flujos de caja, proyectando ese flujo durante 10 años.

Este método se basa sobre una proyección de los probables ingresos netos generadas por el activo durante un período de tiempo definido (en este caso durante un período de diez años). A esto le sigue la enajenación del activo al término de los diez años.

El flujo de caja se descuenta con una tasa de retorno objetivo que se considera apropiada para la inversión, la cual genera el valor neto presente. En la práctica, la tasa de retorno objetivo se determina en función de la tasa de retorno que exigiría un inversor a un inmueble de características similares en el entorno de mercado actual, estimada en base a transacciones de inmuebles comparables y a la situación del mercado.

El valor neto presente representa el precio que se podría pagar para obtener la tasa objetivo de retorno, estimando que se cumplan los flujos de caja previstos.



FLUJO DE CAJA DESCONTADO

La formula para calcular DFC:

$$VP = FC1 / (1+k) + FC2 / (1+k)^2 + \dots [FCT / (k - g)] / (1+k)^{n-1}$$

Donde:

- VP = Valor presente
- FCi = Flujo de caja en el año i
- k = Tasa de descuento
- FCT= Flujo de caja del año de salida
- g = Tasa de crecimiento a perpetuidad tras el año de salida
- n = Número de periodos

Al aplicar este método, el valorador debe analizar apropiadamente los datos para estimar con fiabilidad los ingresos de la propiedad en su correspondiente mercado. Los valoradores deben basar las proyecciones de ingresos y gastos futuros en información histórica, evidencias y tendencias, oferta actual, demanda y los factores competitivos.

En el flujo de caja descontado está determinado:

- La cifra razonable de ingresos que el propietario espera generar. En este cálculo se pueden considerar también las posibles revisiones según IPC o mercado así como la finalización de los contratos y el futuro márketing.
- Costes necesarios, inversiones, reformas, costes de gestión, marketing, etc.

MÉTODO DE COSTE DE REPOSICIÓN

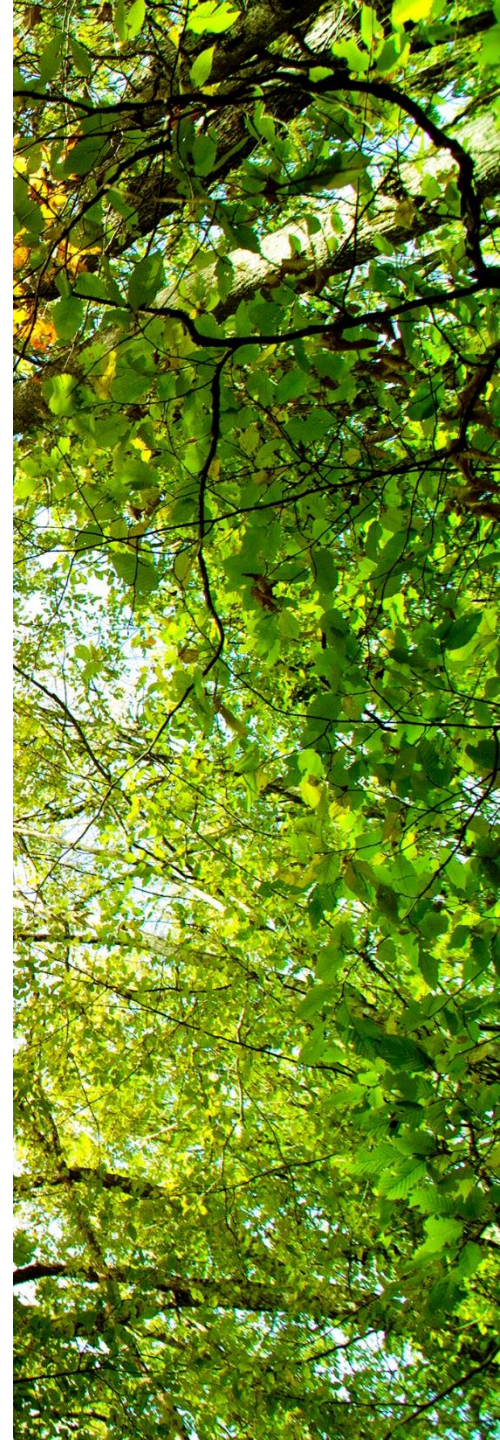
El método del coste de reposición se basa en la propuesta de que el comprador no pagará más que lo que cuesta construir uno igual con el mismo uso. Este método es especialmente recomendable cuando la propiedad objeto de valoración dispone de mejoras relativamente nuevas que representan un mayor y mejor uso del activo, o cuando estas mejoras se encuentren en ubicaciones con pocas ventas o propiedades comparables en alquiler.

En el método de coste de reposición, el valorador da su opinión sobre el coste de todas las mejoras, depreciándolo para reflejar cualquier pérdida de valor por causas físicas, funcionales o externas.

El valor del suelo, el beneficio promotor y la depreciación de las mejoras, se añaden, dando lugar a una opinión de valor del activo en cuestión.

Sabemos que los compradores expertos en oficinas basan sus decisiones de compra en factores económicos, tales como el ingreso neto proyectado y el retorno de la inversión. Dado que el método de costes no refleja estas consideraciones relacionadas con los ingresos y requiere un alto número de depreciaciones subjetivas, este método tiene un peso mínimo en el proceso de valoración.

Contenido	Página
01/ Directrices: Alcance de trabajo y bases de la valoración	4
02/ El Activo	11
03/ Consideraciones legales	17
04/ Arrendamiento	20
05/ Perspectiva Macroeconómica y Entorno del Mercado	22
06/ Metodología y bases de la valoración	29
07/ Valoración: Inputs clave y conclusiones	33
08/ Anexo	39





7.1. Supuestos

ASUNCIONES GENERALES

► Indexación:

Se ha tenido en cuenta la **actualización a IPC** durante un periodo de 10 años aplicándolo al descuento de flujo de caja. Esta inflación afecta a los siguientes elementos:

- *Renta contractual*
- *Gastos comunes e IBI*
- *Renta de Mercado (ERV)*

Se ha estimado un **incremento de las rentas de alquiler** para los próximos años de acuerdo con la tendencia alcista observada en la zona de Julián Camarillo durante los últimos meses.

Se han utilizado las siguientes estimaciones para las actualizaciones.

INDEX	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
IPC	1,10%	1,40%	1,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
MARKET	N/A	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

PROYECCIÓN DE INGRESOS:

► Ingresos de alquiler: Renta mínima garantizada.

Los cálculos del flujo de caja se han basado en las **condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento a fecha de 1 julio del 2016**, firmado por El País y Bifur Investment.

El edificio está completamente arrendado por El País hasta el 29 de julio del 2033, (duración de contrato restante 15 años); por lo que para la valoración **no se tiene en cuenta ninguna desocupación para los 10 años de flujos proyectados**. Es un inquilino seguro con vocación de permanencia.

La superficie total del edificio a valorar suma un total de 46.481 m², de los cuales 10.387 m² son plazas de aparcamiento cubiertas y 36.094 m² sobre rasante. El complejo esta formado por 5 edificios pero en la valoración se ha considerando como un único elemento o como un complejo para un único inquilino o grupo empresarial . Por lo tanto, no hemos considerado ninguna deducción o valor adicional que pudiera surgir de la venta separada de parte de la propiedad.

Las rentas que se incluyen en el flujo de caja tendrán actualizaciones en base a IPC revisables a fecha 29 de julio de cada año, y tras los primeros quince (15) años de contrato, la renta será actualizada a mercado, por lo que en julio del año 2023 deberá actualizarse la renta actualmente percibida a rentas de mercado. Destacar que el propio contrato establece que en la renta de mercado actualizada, se **aplicará una limitación del 10% hacia arriba o hacia abajo respecto a la renta a revisar**.

Según información facilitada por la Propiedad, la renta anual actual a fecha de valoración es de **4.941.725€**.

Esta renta total anual se divide en **345.818€ para** las 345 plazas de garaje, que supone una **renta unitaria para las plazas de aparcamiento de 83.50 €/m² /mes**. La renta anual actual para el edificio (excl.plazas) es de 4.595.906€, que supone una renta unitaria de **10.61€/m²/mes, excluyendo el aparcamiento**.

La anterior renta anual será **indexada a IPC cada julio hasta el años 2023**, cuando la renta se actualizará a mercado tal y como determina el contrato.



INCOME PROJECTIONS:

► ERV

Según las condiciones recogidas en el contrato, la renta anual deberá ser actualizada a valor de mercado tras quince (15) años desde la fecha de comienzo de contrato. Tal actualización será el **29 de julio del 2023**.

El valor estimado de la renta (ERV) ha sido asignado teniendo en cuenta las características del activo, el nivel de renta estimada en esa localización y basándonos en nuestra experiencia y conocimiento del mercado.

La renta estimada para el año 2023 será de: **12.05 €/m²/mes para la superficie destinada a oficinas (18.360m²)**. Estas son las principales razones que lo justifican:

- La renta real para ese año (excluyendo el efecto IPC) es de 11,8 €/m²/mes si sólo se tiene en cuenta el efecto del mercado, lo que supone que respecto al ERV actual determinado en 10,5€/m²/mes, el mercado no espera que crezca más de un 1% anual en 5 años, con una tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR) del 4%.
- **Los contratos de larga duración suscritos por inquilinos únicos y solventes** están entre el 10% y el 50% por encima de las rentas de mercado, especialmente en transacciones de “sale and leaseback” como por ejemplo **“El País”**
- **Mejora del performance en la zona de Julián Camarillo:**
 - **Mejora de la contratación** con unos niveles de contratación un 118% por encima del 2016. En 2017 se contrataron 50.569m², mejor cifra alcanzada en Julián Camarillo, lo que demuestra el creciente atractivo y demanda de la zona.
 - **Actividad promotora y de creación de nuevos proyectos para satisfacer la demanda de la zona.** Destacar el proyecto de Torre Rioja que se está comercializando a **12€/m²/mes**
 - **Crecimiento de las rentas** en un 10% respecto al 2016.

- **Rentas estimadas (ERV) por debajo del nivel de rentas alcanzado en 2007.** En el momento peak la renta media alcanzada fue de 16,1€/m²/mes en Julián Camarillo (véase pág.29):

Detalle de Operaciones de alquiler (€/m²/mes). Periodo 2007-2009

CLOSED RENTS IN JULIAN CAMARILLO			
Date	Building	Surface (sq.m)	Signed rent (€/sq.m/month)
3Q 2008	Cronos, 1	779	13
3Q 2008	Julian Camarillo, 7	701	12
3Q 2008	Julian Camarillo, 29	679	16
1Q 2009	Miguel Yuste, 17	153	16
1Q 2009	Cronos, 10	4.000	11
2Q 2009	Miguel Yuste, 2-23	358	17
2Q 2009	Santa Leonor, 65	650	10
2Q 2009	Julian Camarillo, 29	3.820	14
2Q 2009	Albasanz, 65	229	17

Fuente: Deloitte

La renta estimada para el año 2023 será de: **8,6 €/m²/mes para la parte industrial del edificio (17.734m²)**. Estas son las razones que lo justifican:

- Teniendo en cuenta que actualmente El País ha dejado la actividad de las rotativas que se realizaban en esta parte e estima que **tendrá un poder de negociación a la baja al tener espacio ocioso.**
- **La renta planteada está en niveles de edificios de carácter más industriales: los denominados edificio de rating C que tienen rentas medias entre los 6 y los 8€/m²/mes**
- Posibilidad de cambio a oficinas y/o ocupación de esta parte por otras empresas del Grupo



► Otros ingresos:

No se esperan ingresos adicionales a los estipulados en el contrato durante los 10 años de proyección del flujo de caja.

PROYECCIONES DE GASTOS:

► Gastos por desocupación:

La ocupación actual del activo es del 100%, por lo que **no existen gastos adicionales provenientes de gastos comunes que el cliente deba asumir.**

► Gastos comunes, seguros y gastos de gestión.

De acuerdo a la información recibida y a la recogida en el contrato, todo tipo de gastos común, seguros y gastos de gestión serán pagados por **el arrendatario** (El País).

Es un **contrato de arrendamiento triplemente neto.**

► Impagos:

En las proyecciones de los flujos de caja no se ha considerado una provisión genérica por potenciales impagos futuros debido a las garantías aportadas por el inquilino (depósito de dos meses de renta y garantía solidaria otorgada por la matriz (Grupo Prisa).

► Impuestos. IBI y Tasas de basuras

El importe del IBI del año 2017 ascendió a **380.072,92€** y el de tasas de basura a **20.000€** (ver anexo D). Estos gastos se han mantenido durante los 10 años recogidos en el flujo de caja con las correspondientes actualizaciones a IPC. De todas maneras, estos gastos serán **100% recuperables** debido a que todos los gastos los asume el arrendatario. (Contrato triplemente neto).

► Gastos de renovación y alquiler.

Los gastos estándar de mercado no han sido considerados ya que se trata de un arrendamiento a largo plazo.

ESTIMACIONES DEL CAPEX :

► CAPEX:

A fecha de valoración, no se ha realizado ningún análisis técnico del activo, por lo que el único gasto considerado para el flujo de caja proyectado para 10 años es el CapEx ordinario, relacionado con el mantenimiento general, **representando un total del 0,5% de los ingresos operativos netos.**

TASA DE DESCUENTO & YIELD DE SALIDA:

El análisis sobre la yield de salida aplicable y las tasas de descuento para el activo, tienen en cuenta el tipo de edificación y su estado, las condiciones del mercado en la zona de Julián Camarillo y su evolución y las consideraciones de un inversor y retornos exigidos para inversiones de activos similares.

► Yield y valor de salida:

El flujo de caja incluye un valor de venta del activo tras el periodo de diez años considerado, calculado aplicando una tasa de capitalización (yield de salida) a los ingresos operativos netos (NOI) obtenidos durante el undécimo año.

Esta **yield de salida está fijada al 6,50%**, considerando (i) transacciones comparables recientes cerradas durante el 2016 y 2017, e información de otras transacciones en curso, (ii) la calidad del edificio High Tech localizado en una de las zonas descentralizadas más consolidadas de oficinas, con un importante potencial en el medio/largo plazo.

La yield inicial obtenida es de 6,8%, y el precio unitario (€/m²) excluyendo plazas es de 1.932€/m², lo que está en niveles bajos de los comparables y más si se tiene en cuenta que existe edificabilidad remanente.

► Tasa de Descuento:

La tasa de descuento es la tasa de retorno que iguala la suma de la rentabilidad real esperada de inversión (yield) más cualquier prima de riesgo asociada a la inversión específica cuando se compara con otras inversiones alternativas. Es la tasa media anual de retorno necesaria para atraer el capital basada en las características de la inversión.

Dicha tasa de retorno ha sido estimada por tanto en base a la yield considerada para el activo en base a transacciones recientes o en curso de inmuebles comparables, considerando adicionalmente las características y riesgos específicos del inmueble objeto de valoración.

La tasa interna de retorno aplicada para el descuento de los flujos de caja se sitúa en el 8%.

► Factores principales y resultados:

Main Drivers / Assumptions		
Valuation Date		31/03/2018
CF term	years	10
Discount rate	(%)	8.00%
Exit Yield	(%)	6.50%
Long Term CPI	(%)	1.81%
Maintenance CapEx	(% o/ income)	0.5%
Extraordinary CapEx	(€)	-
Bad Debt	(% o/ income)	-

Main Outputs		
Market Value	(€)	73,870,000
Total Surface excl. Prk	(sqm)	36,094
Total parking spaces	(Units)	345
Market Value excl. Prk	(€/sqm)	1,932
Net Avge. Rent Yr 1 exc. Prk	(€/sqm/mth)	10.6
NTM NOI	(€)	5,031,056
NOI Growth	(10 yr CAGR)	2.0%
Initial yield (%)	(%)	6.8%
Exit Value (net)	(€)	83,092,597



7.3. Conclusiones

Valor de Mercado

El valor de Mercado ha sido obtenido considerando el activo como un único elemento. Por lo tanto, no hemos considerado ninguna deducción o valor adicional que pudiera surgir de la venta separada de parte de la propiedad.

De conformidad con vuestras instrucciones, estimamos que el valor de mercado del 100% de la propiedad a fecha 31 de marzo de 2018 es:

73.870.000 €

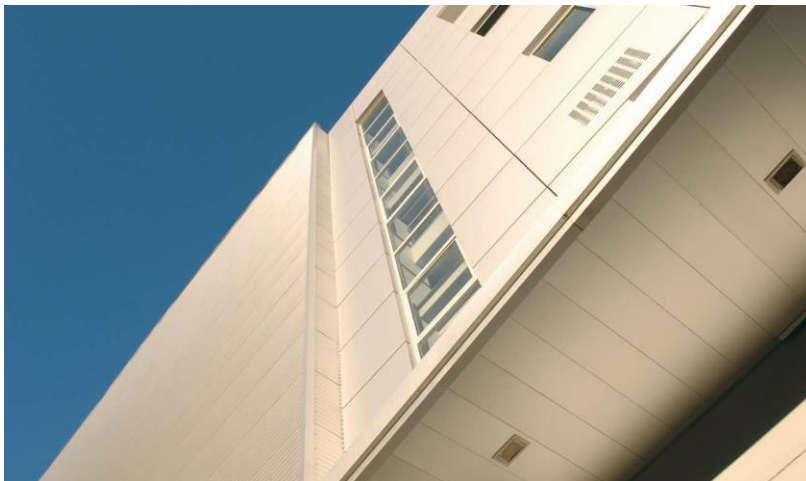
(SETENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL EUROS)

IVA excluido

Contenido	Página
01/ Directrices: Alcance de trabajo y bases de la valoración	4
02/ El Activo	11
03/ Consideraciones legales	17
04/ Arrendamiento	20
05/ Perspectiva Macroeconómica y Entorno del Mercado	22
06/ Metodología y bases de la valoración	29
07/ Valoración: Inputs clave y conclusiones	33
08/ Anexo	39



A. Fotografías



A. Fotografías



B. Información Registral

 **R** REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

CRISTINA RUEDA SANCHEZ

Registrador de la Propiedad de MADRID 17

Alcalá, 540 - Edif. A - planta 2ª - MADRID

tlfno: 0034 91 1774817

correspondiente a la solicitud formulada por

GOMEZ-ACEBO Y POMBO SL

con DNI/CIF: B81089328



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: U43QF00Z

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia M de Barandica 58587



<http://www.registradores.org>

Pág. 1

 **R** REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MADRID 17

Fecha de Emisión: DIECHÉIS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECHÉIS

Peticionario: 84381008

FINCA DE MADRID Nº: 58587

IDUFIR: 28099000624244

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza URBANA: Edificio servicios

Localización: CALLE MIGUEL YUSTE 38, Situación: 40 Y 42, VALENTIN BEATO 44, 46, 48 Y 50

Ref.Catastral: 7198217VK4778E00012P Polígono: Parcela:

Superficie: Terreno: quince mil trescientos cuarenta y dos metros, cuarenta dos metros cuadrados

PARCELA de terreno en término Municipal de Madrid, Canillejas, con fachada a la calle Miguel Yuste números treinta y ocho, cuarenta y cuarenta y dos, a la calle Valentín Beato números cuarenta y cuatro, cuarenta y seis, cuarenta y ocho y cincuenta, y a la calle Rufino González número treinta y nueve. Afecta la forma de un polígono irregular y mide una SUPERFICIE de quince mil trescientos cuarenta y dos metros cuarenta dos metros setenta centímetros cuadrados -16.342,4070 metros cuadrados-. Esta parcela tiene al Este una de sus fachadas a la calle de Miguel Yuste a lo largo de cuarenta y ocho metros treinta y cinco centímetros, a la derecha entrando orientación norte en línea de cuarenta metros, que es perpendicular con la fachada y en otra línea de igual longitud que forma ángulo recto con la anterior y por tanto al Este, son terreno de Don Alberto Vidal Samboni y en otra línea de cincuenta metros que forma ángulo recto con la precedente y por tanto al Norte, en cuanto a cuarenta metros son terrenos de Don Sotero Álvarez Pascual y en cuanto a los diez restantes son terrenos de Don Vitoriano Álvarez Vicente, en el fondo, orientación Oeste, en línea de diez metros dos centímetros, con la calle Valentín Beato, perpendicular a esta, orientación norte con la calle Valentín Beato número cincuenta, en línea de diez metros, perpendicular a esta orientación Este, en línea recta de sesenta metros con la calle Valentín Beato números cuarenta y cuatro, cuarenta y seis y cuarenta y ocho, al norte en línea recta de cuarenta metros con Don José Cervel, al Oeste en línea de veinte metros con Don Benigno Rojo -cuarenta y seis-, en línea de otros veinte metros con Doña Paula Muñoz y herederos de Don Félix Mier -cuarenta y cuatro-, a continuación con finca de "Industrias del Metal" número treinta y siete de la calle Julián Camarillo, con calle de Rufino González, en línea de cinco metros sesenta centímetros, al Sur fincas de "Elyte", "Montejo, S.A.", "Timchei", "Bexplan" e "Industrias del Metal" números cuarenta y cinco, cuarenta y tres, cuarenta y uno, treinta y nueve y treinta y siete, de Julián Camarillo respectivamente, al Este fincas de "Elyte", "Laboratorios Landerian", "Grexe", "Falco" números cuarenta y cinco de Julián Camarillo, treinta y ocho de Miguel Yuste, cuarenta de Miguel Yuste, cuarenta y dos de Miguel Yuste y cuarenta y nueve de Valentín Beato respectivamente. En ángulo recto, al sur, son propiedad de Don Gregorio Serrano Nieto y en línea de veinte metros hasta la calle Miguel Yuste con propiedad de Don Pedro o Don Mateo Fernández Fernández. Dentro de esta parcela existen las siguientes edificaciones: EDIFICIO I, con fachada a la calle Miguel Yuste número 40. Consta de planta sótano con una superficie bajo rasante de 788,67 metros cuadrados y baja más cinco plantas sobre rasante y un torreón destinado a distintos cuartos de instalaciones, con una superficie de 8.375,61 metros cuadrados, lo que hace una superficie total de 8.184,08 metros cuadrados. La planta sótano son el suelo en la cota -4,04 y -5,04 en la zona del fondo y una superficie de 788,67 metros cuadrados, dispone de dos escaleras, la del núcleo general del edificio con cuatro ascensores y otra que llega únicamente a la planta baja y exterior. En esta planta se dispone de un pasillo frente al núcleo de acceso que permite el acceso al estudio fotográfico, archivo, salas de conferencias y diversos cuartos de instalaciones. La planta baja con forjado de suelo en la cota +0,00 y superficie de 2.167,88 metros cuadrados dispone de cinco escaleras, al bien solo la del núcleo general, junto con los cuatro ascensores recorre todo el edificio. En esta planta se sitúa el acceso principal del edificio, en línea de fachada con la calle Miguel Yuste, número 40, a través de un hall en el que se dispone el control de acceso, espera, salas de visitas y sala de audiovisuales. El hall queda separado del resto del edificio por el núcleo general de comunicaciones, al que se accede desde este. Desde el interior de la parcela existe un acceso al edificio que permite el paso al pasillo existente frente al núcleo, que a su vez permite el acceso a la cafetería, restaurante y zona posterior del edificio donde se ubica un almacén de consumibles. Existe un segundo acceso de servicio al edificio desde el interior de la parcela a un pasillo que separa y permite el acceso a la zona de cocinas y al altillo almacén de consumibles, también se encuentra el acceso a una escalera que cubre hasta planta segunda. Al fondo del edificio, con accesos desde el interior de la parcela, se encuentra la sala de grupos electrogenos y el acceso posterior al almacén de consumibles. La planta primera con forjado de suelo en la cota +4'00 y una superficie de 1.774,14 metros cuadrados. La fachada a la calle Miguel Yuste se encuentra retranqueada respecto a la



<http://www.registradores.org>

Pág. 2

B. Información Registral



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

planta baja, dejando el núcleo de escalera, ascensores y aseos en dicha fachada. La planta se divide en tres zonas diferenciadas: La zona de la fachada principal, junto a la que se sitúa el número de comunicaciones general con su hall, desde éste se accede a un área diáfana de oficinas de publicidad con despachos en la fachada lateral derecha. Una pasilla central donde se sitúa el archivo de documentación con acceso por escalera de planta baja y con sendas puertas a las zonas de oficina de la fachada principal y posterior del edificio, en esta última zona de oficinas se ubica parte de la redacción del periódico. Existe una escalera que une la redacción de planta primera con la de la segunda y también una escalera exterior, adosada a la fachada posterior, de emergencia. La planta segunda con forjado de suelo en la cota +7,28 y una superficie de 1.920'96 metros cuadrados; junto a la fachada principal se sitúa el núcleo de comunicaciones general con su hall, desde éste se accede a un área diáfana de oficinas donde se sitúa la redacción del periódico, en el lateral izquierdo y en fachada posterior se ubican los despachos y salas de reunión, en el lateral derecho de la redacción, totalmente arctizado, se configura un pasillo a lo largo de toda la fachada que permite reorrear toda la planta y llegar a un paso de comunicación con el EDIFICIO II. En la redacción existen dos escaleras que unen ésta con la redacción de planta primera y con el archivo. También existe una escalera exterior, adosada a la fachada posterior, de emergencia. Las plantas tercera y cuarta con forjado de suelo en la cota +10,80 y +13,90 respectivamente, y una superficie de 885'37 metros cuadrados por planta, solo ocupan la zona junto a la fachada principal donde se sitúa el núcleo de comunicaciones general con su hall, desde éste se accede a un área diáfana de oficinas donde se sitúa la Dirección Editorial del diario «planta tercera» y la Dirección General y Consejo de Administración, «planta cuarta». La planta tercera tiene en su parte posterior un acceso a la cubierta de planta segunda, a través de dicha cubierta y junto a la fachada posterior se ubica un cuarto de instalaciones, con una escalera exterior para acceder al cuarto de instalaciones de planta cuarta. También existe una escalera de emergencia exterior en la fachada posterior de las plantas. La planta quinta con forjado de suelo en la cota +17,30 y una superficie de 722,66 metros cuadrados, solo ocupa la zona junto a la fachada principal, al igual que las inferiores, donde se sitúa el núcleo de comunicaciones general con su hall, desde éste se accede a un área de oficinas donde se ubica el departamento de marketing. Existe una escalera de emergencia exterior en la fachada posterior. El torcón con forjado de suelo en la cota +20,60 y una superficie de 129,46 metros cuadrados, al que se accede desde la escalera del núcleo principal, en el se ubican distintos cuartos de instalaciones. EDIFICIO II, con fachada a la calle Miguel Yuste número 38. Es de forma rectangular, y consta de tres plantas de sótano con una superficie bajo rasante de 4.480,70 metros cuadrados, y una más cinco plantas sobre rasante y un torreón destinado a cuartos de ascensores, con una superficie de 7.845,04 metros cuadrados, lo que hace una superficie total de 12.325,74 metros cuadrados. La planta sótano 3 con el suelo en la cota -8,57 y una superficie de 1.981,48 metros cuadrados, bajo la proyección del edificio de oficinas original, se dedica a garaje y dispone de dos núcleos de escaleras, el principal con dos ascensores y aseos. La planta sótano 2 con forjado de suelo en la cota -8,57 y una superficie de 1.204,21 metros cuadrados, bajo la proyección del edificio de oficinas original, se dedica a garaje y dispone de dos núcleos de escaleras, el principal con dos ascensores y aseos. La planta sótano 1 con forjado de suelo en la cota -4,08, tiene una superficie de 2.265,08 metros cuadrados. En la planta se dispone el garaje, bajo la proyección de la antigua zona de rotativas, y una zona de cuartos de instalaciones, bajo la proyección del edificio de oficinas original, existen dos núcleos de escaleras, el principal con dos ascensores y aseos. El garaje dispone de una conexión con el sótano del EDIFICIO III. La planta baja con forjado de suelo en la cota +0,37 y una superficie de 2.205,08 metros cuadrados. En esta planta se dispone el garaje, antigua zona de rotativas, una zona de instalaciones y una zona de servicios generales. Se mantienen los dos núcleos de escaleras y se inician dos nuevas escaleras que solo comunican con la planta primera. En el núcleo principal existe una escalera que comunica las plantas bajo rasante y otra de nuevo trazado para comunicar las plantas sobre rasante, los dos ascensores recorren el total de las plantas. La planta primera con forjado de suelo en la cota +4,41, y una superficie de 2.203,22 metros cuadrados. En esta planta se disponen salas de presentaciones, sobre la zona de garaje de planta baja, y una zona de oficinas. Existen cuatro escaleras. La planta segunda con forjado de suelo en la cota +7,57 y una superficie de 1.189,37 metros cuadrados. La planta se reduce al edificio de oficinas original con sus dos núcleos de escalera, en ella se sitúan las oficinas de Dirección Informativa y el Centro de Proceso de Datos. En esta planta se encuentra la conexión con el EDIFICIO I. El resto de la planta es la cubierta de la antigua zona de rotativas, actuales salas de presentaciones de planta primera. La planta tercera con forjado de suelo en la cota +10,92 y una superficie de 867,98 metros cuadrados. La planta se vuelve a reducir, por lo que en este nivel existe una zona de cubierta de planta segunda y una zona de oficinas administrativas con sus dos núcleos de comunicación. La planta cuarta con forjado de suelo en la cota +13,98 y una superficie de 867,88 metros cuadrados. La planta coincidente con la tercera dispone de una zona de oficinas con sus dos núcleos de comunicación. La planta quinta con forjado de suelo en la cota +17,13 y una superficie de 867,98 metros cuadrados. En la planta, coincidente con la planta cuarta, se ubica la escuela de periodismo. Se mantienen los dos núcleos de comunicación. El torcón, con forjado de suelo en la cota +20,31 y una superficie de 88,82 metros cuadrados permite el acceso a cubierta para mantenimiento y en él disponen los cuartos de ascensores. EDIFICIO III, con fachada a la calle Valentín Beato, número 60.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Consta de una planta de sótano con una superficie bajo rasante de 1.188,72 metros cuadrados y una más cinco plantas sobre rasante, y un torreón destinado a distintos cuartos de instalaciones, con una superficie de 10.568,30 metros cuadrados, lo que hace una superficie total de 11.757,02 metros cuadrados. La planta sótano con el suelo en la cota -4,10 y una superficie de 1.189,72 metros cuadrados dedicada a cuartos de instalaciones que a su vez permite la comunicación con los EDIFICIOS II, IV, y V. Existe un núcleo con dos ascensores y una escalera que comunica hasta la planta primera y una segunda escalera que permite la salida al exterior dentro de la parcela. La planta baja con forjado de suelo en la cota +0 y una superficie de 3.890,14 metros cuadrados tiene dos zonas perfectamente diferenciadas: una primera zona, que es una nave rectangular que a su vez tiene dos áreas totalmente separadas, una primera área dedicada a almacén mecanizado de bobinas en altura con suelo en la -4,10 y altura 24'00 metros, y una segunda área donde están situadas las rotativas. La segunda zona, que es la ampliada, pasilla de unión con el EDIFICIO IV, está destinada a servicios técnicos de producción. Existen tres escaleras, la que cubre de sótano que finaliza en esta planta, y dos escaleras de nuevo trazado que recorren todas las plantas sobre rasante. La planta primera con forjado de suelo en la cota +2,70 y una superficie de 864,74 metros cuadrados. Esta planta queda reducida a los núcleos de comunicación entre plantas y cuartos de instalaciones. La planta segunda con forjado de suelo en la cota +5,40 y una pasarela en la zona de rotativas a la cota +4,60 metros. Su superficie es de 2.040,28 metros cuadrados y consta de la pasilla de unión entre los EDIFICIOS III y IV dedicada a almacén y servicios de mantenimiento con dos escaleras, y otra zona en la nave de rotativas donde se ubica parte de la maquinaria de estas. La planta tercera con forjado de suelo en la cota +8,50 y una pasarela en la zona de rotativas a la cota +8,76, tiene una superficie de 1.484'17 metros cuadrados. La planta se desarrolla en la pasilla de unión entre los EDIFICIOS III y IV dedicada a preimpresión y oficinas de producción; existen dos escaleras. La planta cuarta con forjado de suelo en la cota +13,16 y una pasarela en la zona de rotativas a la cota +13,00 metros, su superficie es de 1.484'17 metros cuadrados. Al igual que la planta inferior se desarrolla en la pasilla de unión entre los EDIFICIOS III y IV, se sitúan en ella los vestuarios, la sala de desaocho y distintas salas de servicios generales; existen dos escaleras. La planta quinta con forjado de suelo en la cota +18,50 y una superficie de 734,46 metros cuadrados. Al igual que la planta inferior se desarrolla en la pasilla de unión entre los EDIFICIOS III y IV. El torreón con forjado de suelo en la cota +20,20 y una superficie de 188,86 metros cuadrados, en el que se disponen distintos cuartos de instalaciones. EDIFICIO IV, con fachada a la calle Valentín Beato números 44, 48 y 48. Consta de una planta de sótano con una superficie bajo rasante de 1.828,13 metros cuadrados, y una más cinco plantas sobre rasante y un torreón destinado a distintos cuartos de instalaciones, con una superficie de 7.668,88 metros cuadrados, lo que hace una superficie total de 9.496,01 metros cuadrados. La ampliación del edificio, de forma rectangular, es a base de un módulo en su lateral izquierdo para permitir adosarse al EDIFICIO III y poder comunicar ambos edificios. La planta sótano con el suelo en la cota -4,10 y una superficie de 1.828'13 metros cuadrados, es de forma rectangular y está destinada a garaje. En su lateral derecho se sitúa el núcleo de comunicación, que consta de escalera, un ascensor y un montacargas, y los aseos. En su lateral izquierdo se abre un paso de comunicación con el EDIFICIO III. La planta baja con el suelo en la cota +0 y una superficie de 2.344,44 metros cuadrados, es de forma rectangular y en ella se ubica la maquinaria del cierre del diario, disponiéndose a lo largo de la fachada posterior la zona de dispensadores de discos, todo ello con doble altura. En su lateral derecho se mantiene el núcleo de comunicación. En su lateral izquierdo se abre un paso de comunicación con el EDIFICIO III. La planta primera con el suelo en la cota +2,70 y una superficie de 80,07 metros cuadrados queda limitada al núcleo de comunicación del lateral derecho. La planta segunda con el suelo en la cota +5,40 y una superficie de 2.344,44 metros cuadrados, se desarrolla igual que la planta baja y en doble altura, disponiéndose también la maquinaria del cierre del diario y los dispensadores de discos. En su lateral derecho se mantiene el núcleo de comunicación y en su lateral izquierdo se abre un paso de comunicación con el EDIFICIO III. La planta tercera con el suelo en la cota +8,50 y una superficie de 80,07 metros cuadrados, queda limitada al núcleo de comunicación del lateral derecho. La planta cuarta con el suelo en la cota +13,16 y una superficie de 2.344,44 metros cuadrados, se desarrolla igual que las plantas baja y segunda. También dispone de doble altura y el mismo uso que las anteriores. En su lateral derecho se mantiene el núcleo de comunicación y en su lateral izquierdo se abre un paso de comunicación con el EDIFICIO III. La planta quinta con el suelo en la cota +18,50 y una superficie de 80,07 metros cuadrados, queda limitada al núcleo de comunicación del lateral derecho que permite el acceso al torreón. El torreón con forjado de suelo en la cota +20,25 y una superficie de 265,46 metros cuadrados, en el que se disponen distintos cuartos de instalaciones. EDIFICIO V, con fachada a la calle Miguel Yuste, número 42. Está destinado a garaje y consta de tres plantas de sótano con una superficie bajo rasante de 4.088,98 metros cuadrados. La planta sótano 3 con el suelo en la cota 9,35 y una superficie de 1.381'28 metros cuadrados, es de forma rectangular. Las rampas de acceso se disponen a lo largo del lateral derecho. En la zona junto a fachada se desarrolla un rectángulo anexo a la zona de aparcamiento que contiene el núcleo de comunicación y diversos cuartos técnicos. Existe una segunda escalera hasta el exterior en la zona de aparcamiento al fondo del lateral derecho. La planta sótano 2 con el suelo en la cota -4,85 y una superficie de 1.953,54 metros cuadrados, es de igual forma y tiene el mismo uso que el sótano 3. La planta sótano 1 con el suelo en la cota -3,35 y

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

B. Información Registral



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

una superficie de 1.363,64 metros cuadrados, es de igual forma y tiene el mismo uso que el sótano 2. Al fondo del lateral derecho existe una conexión con el sótano del EDIFICIO III. Las dos escaleras de comunicación entre plantas permiten la salida al exterior.

Referencias Catastrales: 7188209VK4778E0001XP, 7188236 VK4778E 0001FP y 7188217VK4778E0001ZP.

Finca no coordinada gráficamente con Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

BIFUR INVESTMENTS S.L.	B87371208	2947	1861	164	9
------------------------	-----------	------	------	-----	---

PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.

TÍTULO: Adquirida por APORCIÓN SOCIAL en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a IGNACIO SAENZ DE SANTA MARÍA VIERNA en MADRID, el día 11/12/16.

CARGAS POR PROCEDENCIA

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/68076. SERVIDUMBRE: Servidumbre realprosa para que las edificaciones que se construyan en esta finca y la Registral número 24.861, puedan adosarse al lindero común de las mismas. Dicha servidumbre está constituida en escritura otorgada en Madrid el 16 de Septiembre de 1.999 ante el Notario don Antonio Huerta Trolé. Inscrita el 20 de Septiembre de 1.999.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/24861. SERVIDUMBRE: Servidumbre realprosa para que las edificaciones que se construyan en esta finca y la Registral número 68.076, puedan adosarse al lindero común de las mismas. Dicha servidumbre está constituida en escritura otorgada en Madrid el 16 de Septiembre de 1.999 ante el Notario don Antonio Huerta Trolé. Inscrita el 20 de Septiembre de 1.999.

CARGAS PROPIAS

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 6 años, a partir del 16 de Diciembre de 2016. Inscritión 7ª.

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 6 años, a partir del 16 de Diciembre de 2016. Inscritión 7ª.

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 6 años, a partir del 16 de Diciembre de 2016. Inscritión 7ª.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 6 años, a partir del 16 de Enero de 2018. Inscritión 8ª.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 6 años, a partir del 16 de Enero de 2018. Inscritión 8ª.

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 6 años, a partir del 27 de Enero de 2018. Inscritión 8ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Este fichero digital original de tiempo-sigilo ha integrado la información que aparece en el fichero de datos de la finca y el Libro Diario del Registro de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.



<http://www.registradores.org>

Pág. 5



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISEIS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informativas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1988).

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informativas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1988).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 364-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <http://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Este fichero digital original de tiempo-sigilo ha integrado la información que aparece en el fichero de datos de la finca y el Libro Diario del Registro de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.



<http://www.registradores.org>

Pág. 6

C. Información Catastral

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

7166235VK4776E0001FP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL MIGUEL YUSTE 40

28037 MADRID [MADRID]

USO LOCAL PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

2008

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

48.177

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL MIGUEL YUSTE 40

MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

48.177

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

15.486

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

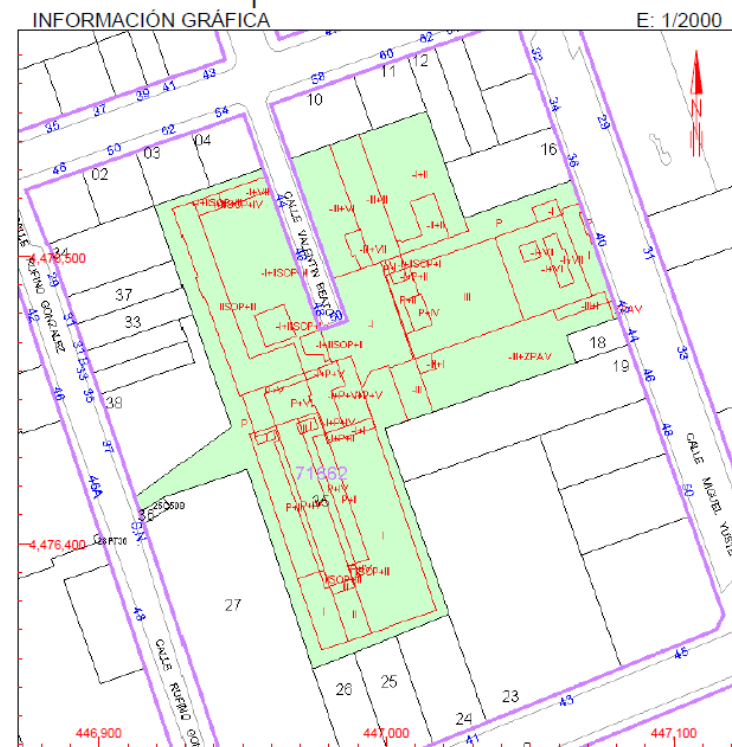
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OFICINA	01	-1		806
OFICINA	01	00		2.196
OFICINA	01	01		1.781
OFICINA	01	02		1.979
OFICINA	01	03	01	743
OFICINA	01	03	02	76
OFICINA	01	04	01	743
OFICINA	01	04	02	76
OFICINA	01	05		743
OFICINA	01	06	01	97
OFICINA	01	06	02	36
APARCAMIENTO	02	-3		1.129
APARCAMIENTO	02	-2		1.309
OFICINA	02	-1	01	678
APARCAMIENTO	02	-1	02	1.602
APARCAMIENTO	02	00		1.025

Continúa en ANEXO I

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MADRID Provincia de MADRID



D. Información Facilitada

Licencias

EL PAIS						
LICENCIAS DE OBRAS EXISTENTES						
Nº ORDEN	EDIFICIO	CONCEPTO	Nº LICENCIA	FECHA	CALLE	TIPO LICENCIA
O-1	I	NUEVA PLANTA	M-156/73	27/03/73	MIGUEL YUSTE 40	OBRA NUEVA
O-2	I	AMPLIACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO GENERAL	2827/92/1280	13/10/94	MIGUEL YUSTE 40	AMPLIACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO
O-3	II	NUEVA PLANTA	M-418/80	14/07/80	MIGUEL YUSTE 38	OBRA NUEVA
O-4	III	NUEVA EDIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN	523/86/25.472	02/12/86	VALENTÍN BEATO 50	OBRA NUEVA Y AMPLIACIÓN
O-5	III	LEGALIZACIÓN	2880/89/00108	15/09/89	VALENTÍN BEATO 50	
O-6	III	ELEVACIÓN DE CUBIERTA	117/99/04196	25/02/00	VALENTÍN BEATO 50	REFORMA
O-7	IV	DEMOLICIÓN	117/98/06256	22/03/99	VALENTÍN BEATO 48	DEMOLICIÓN
O-8	IV	DEMOLICIÓN	117/98/06257	22/03/99	VALENTÍN BEATO 44	DEMOLICIÓN
O-9	IV	NUEVA PLANTA	117/99/01316	06/10/99	VALENTÍN BEATO 44-46-48	ÚNICA (OBRA Y ACTIVIDAD)
O-10	V	DEMOLICIÓN	117/99/1189	27/05/99	MIGUEL YUSTE 42	DEMOLICIÓN
O-11	I-II-III-IV-V	AMPLIACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO GENERAL	117/01/01516	18/06/04	MIGUEL YUSTE-VALENTÍN BEATO	ÚNICA (OBRA Y ACTIVIDAD)

EL PAIS						
LICENCIAS DE ACTIVIDAD EXISTENTES						
Nº ORDEN	EDIFICIO	CONCEPTO	Nº LICENCIA	FECHA	CALLE	TIPO LICENCIA
A-1	I	ACTIVIDAD EDICIÓN DE PRENSA DIARIA	80721/78 M	11/03/78	MIGUEL YUSTE 40	ACTIVIDAD
A-2	II	ACTIVIDAD EDICIÓN DE PRENSA DIARIA	108.861/83 M	28/04/83	MIGUEL YUSTE 38	ACTIVIDAD
A-3	I	ACTIVIDAD EDICIÓN DE PRENSA DIARIA	117/93/3365-I	25/05/95	MIGUEL YUSTE 40	ACTIVIDAD
A-4	II	ACTIVIDAD EDICIÓN DE PRENSA DIARIA	117/93/3365-II	25/05/95	MIGUEL YUSTE 38	ACTIVIDAD
A-5	III	ACTIVIDAD EDICIÓN DE PRENSA DIARIA	117/93/3365-III	25/05/95	VALENTÍN BEATO 50	ACTIVIDAD
A-6	I-II-III	FUNCIONAMIENTO EDICIÓN PRENSA DIARIA	117/96/05272	25/04/00	MIGUEL YUSTE-VALENTÍN BEATO	FUNCIONAMIENTO
A-7	IV	ACTIVIDAD EDICIÓN DE PRENSA DIARIA	117/99/01316	06/10/99	VALENTÍN BEATO 44-46-48	ÚNICA (OBRA Y ACTIVIDAD)
A-8	I-II-III-IV-V	ACTIVIDAD EDICIÓN DE PRENSA DIARIA	117/01/01516	18/06/04	MIGUEL YUSTE-VALENTÍN BEATO	ÚNICA (OBRA Y ACTIVIDAD)

D. Información Facilitada

Impuestos:
IBI 2017

Subdirección General de Recaudación

Teléfono de información: 010
91 529 82 10 (llamadas desde fuera del municipio de Madrid)

Horario de atención: Servicio 24 horas (incluidos sábados, domingos y festivos)

Internet: www.madrid.es

JUSTIFICANTE DE PAGO

Identificador: 48216333000322017

Importe: 380.072,97€

Fecha de pago: Pagado el 15-11-2017

DATOS DEL SOLICITANTE

NIF: B87371209

Nombre y Apellidos: BIFUR INVESTMENTS SL

Dirección: PASEO EDUARDO DATO NUM 18 28010 MADRID

DATOS DEL RECIBO

Tributo: IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Anualidad: 2017

Objeto tributario: CL MIGUEL YUSTE NUM 40

Referencia Catastral: 7166235 VK4776E 0001 FP

Número Fijo: 1282598 Uso: I Tipo: 1,135

Valor suelo: 25.056.817,80 Valor Construcción: 15.410.773,42

Valor Catastral: 40.467.591,22 Base Imponible: 40.467.591,22

Base Liquidable: 33.486.805,86 Cuota Íntegra: 380.072,97

Bonificación ...: 0,00 Cuota Líquida: 380.072,97



Subdirección General de Recaudación

Teléfono de información: 010
91 529 82 10 (llamadas desde fuera del municipio de Madrid)

Horario de atención: Servicio 24 horas (incluidos sábados, domingos y festivos)

Internet: www.madrid.es

JUSTIFICANTE DE PAGO

Identificador: 12216333000042017

Importe: 20.000,00€

Fecha de pago: Pagado el 15-11-2017

DATOS DEL SOLICITANTE

NIF: B87371209

Nombre y Apellidos: BIFUR INVESTMENTS SL

Dirección: PASEO EDUARDO DATO NUM 18 28010 MADRID

DATOS DEL RECIBO

Tributo: TASA PRESTACION SERVICIO GESTION RESIDUOS URBANOS ACTIVIDADES

Anualidad: 2017

Objeto tributario: CL MIGUEL YUSTE NUM 40

AÑO/PERIODO: 2017

REFERENCIA CATASTRAL: 7166235 VK4776E 0001 FP

USO CATASTRAL: INDUSTRIAL

VALOR CATASTRAL TOTAL: 40.467.591,22

CUOTA VALOR CATASTRAL (A): 27.922,83

CUOTA GENERACIÓN (B): 1.456,83

CUOTA ÍNTEGRA (A+B): 29.379,46

090182408195488C

D. Información Facilitada

Superficies

EDIFICIO 1	SUP.PLANTA		OFICINA	INDUSTRIAL	COMUNES	PARKING
	Torreón	129,45			129,45	
	5ª planta	722,55	722,55			
	4ª planta	835,37	835,37			
	3ª planta	835,37	835,37			
	2ª planta	1.920,95	1.920,95			
	1ª planta	1.774,14	1.774,14			
	Baja	2.157,68	980,00		1.177,68	
	Sótano 1	788,57			788,57	
TOTAL EDIFICIO 1		9.164,08	7.068,38		2.095,70	

EDIFICIO 2	SUP.PLANTA		OFICINA	INDUSTRIAL	COMUNES	PARKING
	Torreón	68,92			68,92	
	5ª planta	657,99	657,99			
	4ª planta	657,99	657,99			
	3ª planta	657,99	657,99			
	2ª planta	1.193,87	829,87		364,00	
	1ª planta	2.203,20	2.026,20		177,00	
	Baja	2.205,06	189,00		2.016,06	
	Sótano 1	2.205,06			540,00	1.665,06
	Sótano 2	1.204,21				1.204,21
	Sótano 3	1.081,43				1.081,43
TOTAL EDIFICIO 2		12.135,72	5.019,04		3.165,98	3.950,70

EDIFICIO 3	SUP.PLANTA		OFICINA	INDUSTRIAL	COMUNES	PARKING
	Torreón	168,35			168,35	
	5ª planta	734,45	197,00		537,45	
	4ª planta	1.484,17	240,00	987,17	257,00	
	3ª planta	1.484,17	274,00	1.115,17	95,00	
	2ª planta	2.040,28		1.887,28	153,00	
	1ª planta	654,74		654,74		
	Baja	3.990,14	16,00	3.864,14	110,00	
	Sótano 1	1.169,72		1.169,72		
TOTAL EDIFICIO 3		11.726,02	727,00	9.678,22	1.320,80	

EDIFICIO 4	SUP.PLANTA		OFICINA	INDUSTRIAL	COMUNES	PARKING
	Torreón	255,45			255,45	
	5ª planta	90,07		90,07		
	4ª planta	2.344,44	584,00	1.760,44		
	3ª planta	90,07		90,07		
	2ª planta	2.344,44	240,00	2.104,44		
	1ª planta	90,07		90,07		
	Baja	2.344,44		2.344,44		
	sótano	1.828,13			100,00	1.728,13
TOTAL EDIFICIO 4		9.387,11	824,00	6.479,53	355,45	1.728,13

EDIFICIO 5	SUP.PLANTA		OFICINA	INDUSTRIAL	COMUNES	PARKING
	Sótano 1	1.353,54			100,00	1.253,54
	Sótano 2	1.353,54			100,00	1.253,54
	Sótano 3	1.361,28			100,00	1.261,28
TOTAL EDIFICIO 5		4.068,36			300,00	3.768,36

SUPERFICIE OCUPADA	TOTAL	OFICINA	INDUSTRIAL	COMUNES	PARKING
	46.481,29	13.638,42	16.157,75	7.237,93	9.447,19

D. Información Facilitada

Detalle Superficies Construidas

PLANTA	SUPERFICIE	EDIFICIO I	EDIFICIO II	EDIFICIO III	EDIFICIO IV	EDIFICIO V	TOTAL
SÓTANO III	CONSTRUIDA		1.081,43			1.361,28	2.442,71
	EDIFICADA		130,26			235,57	365,83
SÓTANO II	CONSTRUIDA		1.204,21			1.353,54	2.557,75
	EDIFICADA		152,55			235,44	387,99
SÓTANO I	CONSTRUIDA	788,57	2.205,06	1.169,72	1.828,13	1.353,54	7.345,02
	EDIFICADA	636,48	451,23	478,53	365,46	245,01	2.176,71
BAJA	CONSTRUIDA	2.157,68	2.205,06	3.990,14	2.344,44		10.697,32
	EDIFICADA	1.999,22	1.152,26	3.835,31	1.830,57		8.817,36
PRIMERA	CONSTRUIDA	1.774,14	2.203,22	654,74	90,07		4.722,17
	EDIFICADA	1.713,97	2.174,86	205,75	42,63		4.137,21
SEGUNDA	CONSTRUIDA	1.920,95	1.193,87	2.040,28	2.344,44		7.499,54
	EDIFICADA	1.877,89	1.185,05	1.885,45	2.312,75		7.261,14
TERCERA	CONSTRUIDA	835,37	657,99	1.484,17	90,07		3.067,60
	EDIFICADA	729,50	634,80	958,89	61,86		2.385,05
CUARTA	CONSTRUIDA	835,37	657,99	1.484,17	2.344,44		5.321,97
	EDIFICADA	751,89	635,03	951,26	1.892,62		4.230,80
QUINTA	CONSTRUIDA	722,55	657,99	734,45	90,07		2.205,06
	EDIFICADA	690,75	628,87	448,53	51,15		1.819,30
TORREÓN	CONSTRUIDA	129,45	68,92	168,35	255,45		622,17
	EDIFICADA	16,45	30,88	47,19	70,22		164,74
TOTAL	CONSTRUIDA	9.164,08	12.135,74	11.726,02	9.387,11	4.068,36	46.481,31
	EDIFICADA	8.416,15	7.175,79	8.810,91	6.627,26	716,02	31.746,13
TOTAL B/R	CONSTRUIDA	788,57	4.490,70	1.169,72	1.828,13	4.068,36	12.345,48
	EDIFICADA	636,48	734,04	478,53	365,46	716,02	2.930,53
TOTAL S/R	CONSTRUIDA	8.375,51	7.645,04	10.556,30	7.558,98	0,00	34.135,83
	EDIFICADA	7.779,67	6.441,75	8.332,38	6.261,80	0,00	28.815,60

E. Valoración

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Occupancy Average	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gross Rent	3.733.473,0	5.031.056,3	5.106.557,1	5.198.556,2	5.302.527,3	5.135.497,3	4.965.126,7	5.064.429,2	5.165.717,8	5.269.032,2	5.374.412,8
Discounts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Other incomes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IBI invoiced	244.092,8	330.013,4	335.293,6	341.999,5	348.839,5	355.816,3	362.932,6	370.191,2	377.595,1	385.147,0	392.849,9
S. Ch. invoiced	1.299.387,6	1.756.772,0	1.784.880,4	1.820.578,0	1.856.989,6	1.894.129,3	1.932.011,9	1.970.652,2	2.010.065,2	2.050.266,5	2.091.271,9
Total Income	5.276.953,4	7.117.841,7	7.226.731,1	7.361.133,6	7.508.356,3	7.385.442,9	7.260.071,2	7.405.272,6	7.553.378,1	7.704.445,7	7.858.534,6
Bad Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insurance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Management Fee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IBI recoverable	(244.092,8)	(330.013,4)	(335.293,6)	(341.999,5)	(348.839,5)	(355.816,3)	(362.932,6)	(370.191,2)	(377.595,1)	(385.147,0)	(392.849,9)
IBI non-recoverable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S. Ch. recoverable	(1.299.387,6)	(1.756.772,0)	(1.784.880,4)	(1.820.578,0)	(1.856.989,6)	(1.894.129,3)	(1.932.011,9)	(1.970.652,2)	(2.010.065,2)	(2.050.266,5)	(2.091.271,9)
S. Ch. non-recoverable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Other Non Recoverable Costs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Costs	(1.543.480,4)	(2.086.785,4)	(2.120.174,0)	(2.162.577,5)	(2.205.829,0)	(2.249.945,6)	(2.294.944,5)	(2.340.843,4)	(2.387.660,3)	(2.435.413,5)	(2.484.121,8)
NOI	3.733.473,0	5.031.056,3	5.106.557,1	5.198.556,2	5.302.527,3	5.135.497,3	4.965.126,7	5.064.429,2	5.165.717,8	5.269.032,2	5.374.412,8
CAPEX I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CAPEX recurrente	(18.667,4)	(25.155,3)	(25.532,8)	(25.992,8)	(26.512,6)	(25.677,5)	(24.825,6)	(25.322,1)	(25.828,6)	(26.345,2)	(26.872,1)
Valor de salida	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83.092.597,1
Net Cash Flow	3.714.805,6	5.005.901,0	5.081.024,3	5.172.563,4	5.276.014,6	5.109.819,8	4.940.301,1	5.039.107,1	5.139.889,2	5.242.687,0	84.416.245,8



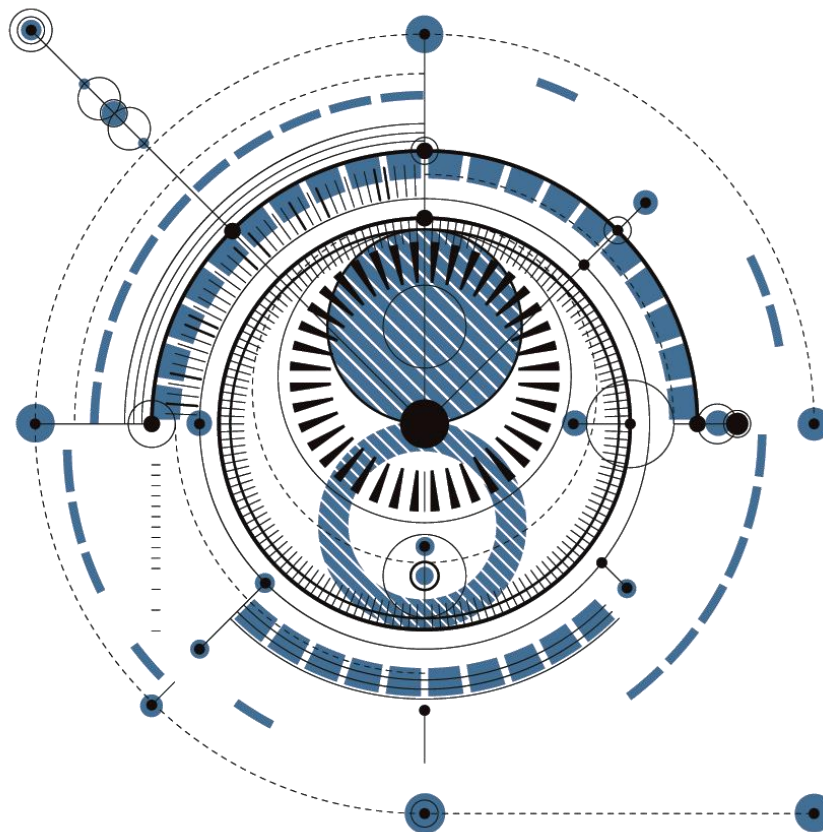
Para más información, por favor visite www.deloitte.es

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, (private company limited by guarantee, de acuerdo con la legislación del Reino Unido) y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad independiente. En www.deloitte.com/about se ofrece una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios de auditoría, asesoramiento fiscal y legal, consultoría y asesoramiento en transacciones corporativas a entidades que operan en un elevado número de sectores de actividad. Con una red de firmas miembro interconectadas a escala global que se extiende por más de 150 países, Deloitte aporta las mejores capacidades y un servicio de máxima calidad a sus clientes, ofreciéndoles la información que necesitan para abordar los complejos desafíos a los que se enfrentan. Deloitte cuenta en la región con más de 200.000 profesionales, que han asumido el compromiso de convertirse en modelo de excelencia.

Esta publicación contiene exclusivamente información de carácter general, y Deloitte Touche Tohmatsu Limited, Deloitte Global Services Limited, Deloitte Global Services Holdings Limited, la Verein Deloitte Touche Tohmatsu, así como sus firmas miembro y las empresas asociadas de las firmas mencionadas (conjuntamente, la "Red Deloitte"), no pretenden, por medio de esta publicación, prestar servicios o asesoramiento en materia contable, de negocios, financiera, de inversiones, legal, fiscal u otro tipo de servicio o asesoramiento profesional. Esta publicación no podrá sustituir a dicho asesoramiento o servicios profesionales, ni será utilizada como base para tomar decisiones o adoptar medidas que puedan afectar a su situación financiera o a su negocio. Antes de tomar cualquier decisión o adoptar cualquier medida que pueda afectar a su situación financiera o a su negocio, debe consultar con un asesor profesional cualificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte se hace responsable de las pérdidas sufridas por cualquier persona que actúe basándose en esta publicación.

ANEXO V Informe de valoración independiente de la Compañía



Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Informe de valoración de las acciones de Azaria Rental
SOCIMI, S.A. a 31 de marzo de 2018

Azaria Rental SOCIMI S.A.

Paseo Eduardo Dato, 18 2ª Planta
28010 Madrid
España

23 de julio de 2018

Estimados señores:

Nos complace presentarles las conclusiones de nuestro análisis dirigido a la estimación del valor de mercado de las acciones de la Compañía Azaria Rental SOCIMI S.A. (en adelante, "Azaria", la "Compañía", o "Ustedes"), a fecha 31 de marzo de 2018, y de conformidad con los términos de nuestra carta propuesta de fecha 22 de diciembre de 2017.

Azaria es una sociedad anónima cuyo objeto social está relacionado con la tenencia de inversiones inmobiliarias para su arrendamiento. Actualmente la Compañía se encuentra en proceso de finalización de los trámites exigidos para iniciar su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, MAB). En este sentido, Ustedes nos han solicitado la elaboración de un informe de valoración del 100% de las acciones de la Compañía, que sirva como documento soporte en el proceso de incorporación al MAB.

El informe adjunto ha sido elaborado por Deloitte Financial Advisory, S.L. (en adelante "Deloitte" o "nosotros") en base a información proporcionada por Ustedes u obtenida en conversaciones con Ustedes o sus asesores, y con arreglo al alcance del trabajo pactado en la Carta Propuesta.

De conformidad con nuestra propuesta de servicios profesionales, solicitamos y obtuvimos confirmación de Ustedes de que el contenido del presente informe, que en su día les presentamos, no contenía errores u omisiones relevantes y de que, según su leal saber y entender, habían puesto a nuestra disposición toda la información significativa de relevancia para nuestro informe de la cual tenían conocimiento, y de que el informe es exacto en cuanto a los datos y contiene todos los aspectos significativos dentro del alcance propuesto.

El análisis desarrollado para la elaboración de este informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a los datos, documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo.

El informe adjunto es de fecha 31 de marzo de 2018. No asumiremos responsabilidad de actualizar su contenido, o el de esta carta, por hechos o circunstancias que pudieran ocurrir con posterioridad a dicha fecha.

Deloitte Financial Advisory, S.L.U.
Torre Picasso
Plaza Pablo Ruiz Picasso 1
Madrid
Tel: +34 91 514 50 00

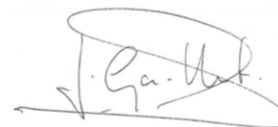
www.deloitte.es

Nuestro informe podrá ser facilitado al MAB como parte del proceso de incorporación de Azaria al MAB siguiendo los canales legalmente establecidos para ello y podrá, asimismo, adjuntarse al documento informativo de incorporación a dicho mercado. En cualquier caso, el presente informe no puede ser considerado como una recomendación sobre la compra o venta, ni sobre la toma de cualquier otra decisión en el contexto anteriormente descrito. Deloitte no acepta responsabilidad de ningún tipo frente a terceros en relación con las consecuencias de las acciones de los mismos derivadas de la información contenida en el informe; cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y deberá estar basada en sus propios juicios y análisis.

La responsabilidad de Deloitte se limita y queda sujeta a lo convenido por las partes en la Carta Propuesta de fecha 22 de diciembre de 2017 así como a las limitaciones contenidas en los apartados introductorios de este informe.

A continuación, en el informe adjunto se presenta el detalle del trabajo realizado así como las conclusiones del mismo. El informe deberá ser entendido e interpretado siempre en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial pueden estar desvirtuadas y alejadas de nuestra conclusión, la cual sólo podrá ser obtenida de la lectura de todos los capítulos del informe que se presenta a continuación.

Atentamente,



Javier García-Mateo, MRICS
Socio
Financial Advisory - Real Estate
Deloitte

	Contenidos	Página
●	01. Visión general del Encargo	04
●	02. Glosario y Terminología	08
●	03. La Compañía	10
●	04. Valoración de la Compañía	17
●	05. Anexos	25



01. Visión general del Encargo

1.1	Objetivo y Alcance	04
1.2	Bases de Valoración	05
1.3	Limitaciones	06

1.1 | Objetivo y Alcance

El objetivo del presente informe es realizar una estimación del valor de las acciones de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Objetivo y alcance

Azaria Rental SOCIMI S.A. es una sociedad anónima cuyo objeto social principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en otras sociedades de objeto social equivalente.

Actualmente la Compañía se encuentra en proceso de finalización de los trámites exigidos para iniciar su cotización en el MAB. Con fecha 22 de diciembre de 2017, y con el propósito de cumplir con determinados requisitos al respecto de la información a incluir en el Documento Informativo de Incorporación al MAB, se firmó Carta Propuesta entre Ustedes y Deloitte Financial Advisory, S.L.U., para la elaboración de un informe de valoración de la Compañía.

En este contexto, el trabajo de Deloitte ha consistido en proporcionar una opinión acerca del valor de mercado de las acciones de la Compañía, empleando como base los últimos estados financieros no auditados disponibles de la Compañía, de fecha 31 de marzo de 2018.

Asimismo, como soporte para la valoración de la Compañía, el alcance de nuestro trabajo ha incluido la valoración a mercado de la totalidad de los activos inmobiliarios de la Compañía a fecha 31 de marzo de 2018.

El presente informe a seguido la definición de Valor de Mercado según la normativa publicada en la última edición del Manual de Valoración y Tasación del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de julio de 2017, junto con los criterios y metodología de valoración generalmente aceptados para los trabajos de esta naturaleza.

El resultado de nuestro informe únicamente puede ser considerado un elemento de análisis más, y de ninguna forma constituirá una recomendación para que se lleve a cabo una potencial operación, ya que la estimación de valor de una Compañía no tiene que coincidir necesariamente con su precio, pues este último incorpora una serie de elementos subjetivos que afectan a las partes interesadas en llevar a cabo una potencial transacción.

1.2 | Bases de Valoración

Se ha empujado el "Triple NAV" como metodología de valoración, comúnmente utilizado en la valoración de compañías inmobiliarias patrimonialistas.

La estimación de valor se ha realizado a fecha 31 de marzo de 2018 tomando como base los estados financieros no auditados disponibles de la Compañía.

Valor de Mercado

Nuestra opinión del "Valor de Mercado" se expresa según los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en su última edición como: "La cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Metodología

En base a las características y naturaleza de las actividades desarrolladas por la compañía y del sector en el que opera, el trabajo de aproximación a su valor se ha realizado mediante la aplicación del método denominado "Triple Net Asset Value" o "Triple NAV", también conocido como Patrimonio Neto Corregido.

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

La valoración de los activos inmobiliarios de la Compañía se ha realizado mediante la metodología de descuento de flujos de caja, habiéndose empleado a modo de contraste el método de comparación. Ambas metodologías se encuentran descritas en el informe de valoración inmobiliaria adjunto como anexo al Documento Informativo de Incorporación al Mercado.

Fecha de Valoración y Hechos relevantes posteriores

La estimación de valor se ha realizado a fecha 31 de marzo de 2018, fecha de los últimos estados financieros no auditados de la Compañía disponibles, facilitados por la Dirección.

La Dirección de la Compañía ha puesto en nuestro conocimiento la existencia de una serie de hechos relevantes detallados a continuación, y que han sido tomados en consideración en la presente valoración:

1. Ariot Investments S.L. en fecha 21 de Mayo de 2018 ha cambiado su denominación social por la de Azaria Rental S.L.
2. Azaria Rental S.L. ha tramitado su transformación en Azaria Rental SOCIMI S.A.
3. Azaria Rental SOCIMI S.A. y Drago Capital S.L. han firmado un contrato de gestión por el que Drago llevará a cabo el management, reporting, contabilidad, y otras actividades de gestión en relación con la SOCIMI.

Adicionalmente, y según nos ha comunicado, no tiene constancia de que se hayan producido, desde la fecha de valoración hasta la fecha de emisión del presente informe, otros hechos o circunstancias relevantes que pudieran producir un impacto significativo en la valoración.

1.3 | Limitaciones

La responsabilidad de Deloitte por el presente informe se limita y queda sujeta a lo convenido por las partes en la Carta Propuesta de fecha 22 de diciembre de 2017, así como a las limitaciones contenidas en el presente informe.

La información empleada como base para la elaboración de nuestro trabajo ha sido facilitada por la Dirección de la Compañía.

Limitaciones

El análisis, opiniones y conclusiones derivadas de la realización de nuestro trabajo son válidos exclusivamente para el propósito indicado en el presente informe, según se recoge, igualmente, en la Carta de Propuesta.

El trabajo realizado es de naturaleza independiente, por lo que este informe no constituye ni puede en ningún caso ser entendido como recomendación o asesoramiento a Azaria, a su Dirección, accionistas o terceros en relación con la posición que deberían tomar ante cualquier posible transacción relacionada con la Compañía. En consecuencia, este estudio no constituye (1) una recomendación relativa a la compra, venta o financiación de ninguno de los negocios, activos o pasivos de la Compañía; (2) un estudio de viabilidad financiera o de mercado de la Compañía; o (3) una opinión sobre la solvencia de la Compañía. En cualquier caso nuestro informe no pretende ser y no puede interpretarse como un consejo de inversión de ningún tipo.

El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la Compañía de los requisitos y obligaciones necesarias para acogerse al régimen de SOCIMI, habiéndose asumido la plena aplicabilidad de dicho régimen a efectos de la presente valoración.

Del mismo modo, el trabajo no ha consistido en la realización de una due diligence, verificación ni trabajo similar que permita la evaluación de la situación financiero-contable, comercial, operativa, fiscal, legal, laboral, medioambiental ni de seguros de la Compañía. De la misma forma, el alcance no ha incluido la realización de una due diligence comercial, técnica, legal, fiscal o medioambiental de los activos inmobiliarios. Por tanto, los potenciales hechos que pudieran afectar a nuestra valoración, adicionales a los incluidos en la información que nos ha sido proporcionada, si existiesen, no han podido ser tomados en consideración.

Debido al carácter limitado que necesariamente tiene un trabajo sobre proyecciones, nuestra responsabilidad no puede incluir la predicción de sucesos futuros. En este sentido, quisiéramos resaltar que, dada la propia naturaleza de las proyecciones financieras y el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, podrían producirse diferencias entre los resultados estimados y los reales que, eventualmente, pudieran ser significativas. En consecuencia, no asumimos responsabilidad alguna que de ello se derive.

La información empleada como base para la elaboración de este trabajo, detallada en el Anexo I, es total y exclusivamente responsabilidad de la Dirección de la Compañía. Si bien, hemos contrastado de forma global la coherencia de la información recibida, el hecho de que hagamos uso de tal información no puede interpretarse como una opinión sobre la misma, no aceptando responsabilidad alguna sobre el impacto que cualquier imprecisión o error en dicha información pudiera causar en nuestro trabajo.

En consecuencia, se ha asumido que los estados financieros no auditados a 31 de marzo de 2018 elaborados por la Dirección de la Compañía y empleados como base para la realización de este trabajo, reflejan fielmente la situación de la Compañía. No hemos realizado proceso alguno de auditoría, verificación o compilación de la información financiera que nos ha sido facilitada y, consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría ni ninguna otra forma de aseguramiento de la misma. La valoración no contempla, por tanto, el efecto de posteriores modificaciones que, eventualmente, pudieran ponerse de manifiesto en los estados financieros como consecuencia del proceso de formulación y auditoría de cuentas.

Adicionalmente a las limitaciones anteriores, existen una serie de limitaciones a la valoración de los activos inmobiliarios de la Compañía, detalladas en el informe de valoración inmobiliaria adjunto como anexo al Documento Informativo de Incorporación al Mercado.

	Contenidos	Página
●	01. Visión general del Encargo	04
●	02. Glosario y Terminología	08
●	03. La Compañía	10
●	04. Valoración de la Compañía	17
●	05. Anexos	25

02 | Glosario y Terminología

Término	Descripción
#	Número
€	Euros
AA.PP.	Administraciones Publicas
AJD	Actos Jurídicos Documentados
Asoc.	Asociadas
Azaria / la Compañía	Azaria Rental SOCIMI, S.A.
Bifur	Bifur Investments, S.L.
CapEx	Inversiones en activos fijos
CC.AA.	Cuentas Anuales
Cont.	Continuación
CP	Corto Plazo
DMHC	Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.
DRE	Daily Real Estate S.L.
e.	Empresa
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos
EE.FF.	Estado Financieros
EUR	Euros
Exc.	Excluye
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
IIVTNU	Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
IPC	Indice Precio Consumo
IS	Impuesto de Sociedades
ITP	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas
Lim.	Límite
LP	Largo Plazo
m	miles

Término	Descripción
M	Millones
m ²	Metros Cuadrados
MAB	Mercado Alternativo Bursátil
MRICS	Member of Royal Institution of Chartered Surveyors
n/a	No Aplica
NAV	Net Asset Value
NTM	Próximos doce meses
NNNAV	Triple Net Asset Value
nº	Número
pbs	Puntos básicos
PN	Patrimonio Neto
PRK	Parking
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
S.	Superficie
S.A.	Sociedad Anónima
S.L.	Sociedad Limitada
S.L.P.	Sociedad Limitada Profesional
SBA	Superficie Bruta Alquilable
Sociedad	Azaria Rental SOCIMI, S.A.
SOCIMI	Sociedad Cotizada de Inversión en Mercados Inmobiliarios
Sup.	Superficie
Uds.	Unidades
VM	Valor de Mercado
VNC	Valor Neto Contable
VT	Valor Terminal
WIL	Will Shares Limited

	Contenidos	Página
●	01. Visión general del Encargo	04
●	02. Glosario y Terminología	08
●	03. La Compañía	10
●	04. Valoración de la Compañía	17
●	05. Anexos	25



03. La Compañía

3.1	Descripción General	10
3.2	Descripción Filial	12
3.3	Balance de Situación	13
3.4	Consideraciones del régimen SOCIMI	15

3.1 | Descripción general

Azaria Rental SOCIMI S.A. fue constituida en noviembre de 2016, y se encuentra adscrita al régimen de SOCIMI desde 2017.

La estructura de la Compañía a fecha de la valoración es la siguiente: 50% Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A., 41% Daily Real Estate S.L. y el 9% restante de Wil Shares Limited.

La Compañía

Azaria Rental SOCIMI S.A., conocida hasta el 21 de mayo 2018 como Ariot Investments S.L., tiene su domicilio social en paseo de Eduardo Dato 18, en Madrid, y fue constituida el 11 de noviembre de 2016.

El 12 de diciembre de 2016 la Compañía fue adquirida al 100% por Daily Real Estate S.L. para, posteriormente, con fecha 23 de enero de 2017 aumentar su capital social mediante una aportación no dineraria del 50% de Bifur Investments, S.L. formalizada mediante la emisión de 5 millones de acciones a 1 € de valor nominal y con una prima de emisión de 15,78 millones de euros. El 3 de abril de 2017, Daily Real Estate S.L. (matriz de la Compañía) suscribió un contrato de compraventa de participaciones sociales de Ariot Investments S.L. con Wil Shares Limited, mediante el cual, la última obtuvo una participación del 18,56%.

El 28 de septiembre de 2017 la Compañía comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de SOCIMI, siendo por tanto aplicable desde el ejercicio 2017.

A 31 de enero de 2018 se amplía capital mediante aportación no dineraria del 50% restante de la sociedad Bifur Investments, S.L. por parte de Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. Para esta ampliación se crean 5.003.000 acciones nuevas, con un valor nominal de 1€ y con una prima de emisión de 18,15 millones de euros.

A 8 de marzo de 2018 se registra una reducción de capital por 1.680.000€.

Actividad principal

La principal actividad de la Compañía es el arrendamiento de bienes inmuebles de conformidad con el código CNAE 6820. Por su parte, el objeto social principal es la tenencia, gestión y adquisición de inversiones inmobiliarias en rentabilidad. La Compañía actualmente tiene el 100% de las acciones de Bifur Investments, S.L. que a su vez es propietaria del inmueble localizado en calle Miguel Yuste nº 40, en Madrid.

11/11/2016

Constitución Ariot Investments S.L.

Socio único Afrens Legal SLP.

12/12/2016

Daily Real Estate compra la sociedad.

23/01/2017

Ampliación capital por 5.000.000€.

Adquisición 50% participación - Bifur.

03/04/2017

Contrato de Compraventa con Wil Shares Limited.

28/09/2017

Subscripción al régimen SOCIMI.

31/12/2017

Estructura Compañía: 19% Wil Shares and 81% Daily RE S.L.

31/01/2018

Ampliación capital por 5.003.000€.

Adquisición 50% restante de Bifur.

08/05/2018

Reducción de capital por 1.680.000€

21/05/2018

Cambio denominación social. Azaria Rental S.L.

21/05/2018

Transformación en S.A.

25/06/2018

Fecha emisión del informe.

3.1 | Descripción general

El capital social de Azaria Rental SOCIMI S.A. está, en la actualidad, en manos de tres accionista: Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A., Daily Real Estate S.L. y Wil Shares Limited.

Accionariado y Estructura Societaria

Tras las ampliaciones y reducciones de capital anteriormente descritas, **el capital social a fecha de emisión del presente informe es de 8.326.000€**, teniendo en cuenta la última reducción de capital apuntada anteriormente por importe de 1.680.000€ y producida el 8 de marzo de 2018.

Azaria Rental SOCIMI S.A. es la denominación de la SOCIMI en la que se integra a su vez Bifur Investments, S.L., sociedad titular de Miguel Yuste 40, e inscrita igualmente en el régimen de SOCIMI.

Los accionistas de Azaria Rental SOCIMI S.A. a fecha de valoración son: Drago Mediterranean Holdings Cooperatief (DMHC), U.A., Daily Real Estate S.L. y Wil Shares Limited.

Consejo de Administración

A fecha de emisión del presente informe el Consejo no retribuido de la Compañía está formado por los siguientes miembros:

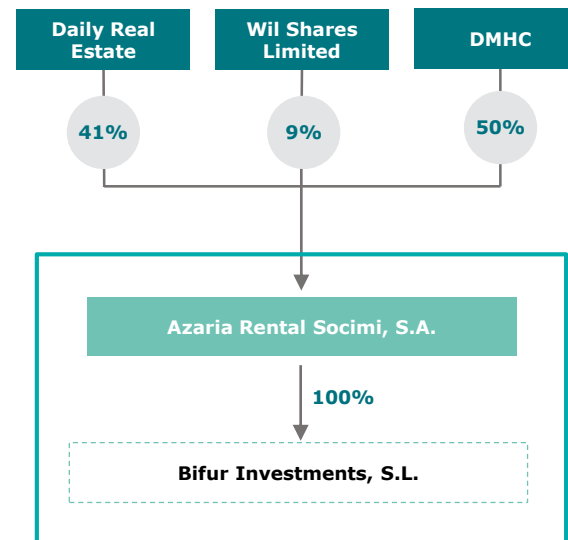
- Presidente: Javier Prado Earle.
- Vocal: Alfonso Mato Ansorena.
- Vocal: Claudia Giesen.
- Secretario: Iván Azinovic.

Antes de salir a cotizar la compañía nombrará a su nuevo Consejo.

Dependencia de Drago Capital como gestora

Azaria Rental SOCIMI S.A. y Drago Capital S.L. (en adelante, la Gestora o Drago) tienen suscrito un contrato de gestión con el objeto de delegar la gestión ordinaria y de inversiones de la Compañía. La Gestora tiene la autoridad necesaria para la prestación de los servicios que se le han encomendado en virtud del contrato comentado en el párrafo anterior, sujeto a las materias que requieren el acuerdo del Consejo de Administración.

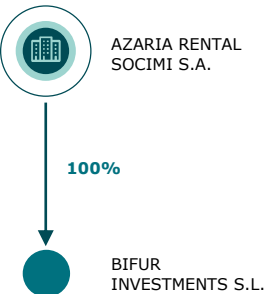
Drago Capital S.L. no presta servicios en exclusividad a Azaria Rental SOCIMI, S.A. Adicionalmente, Drago Capital, S.L. es una sociedad participada al 100% por accionistas indirectos de la Compañía. Dichos accionistas, en su condición de accionistas y gestores de activos de la Compañía, podrían llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad.



3.2 | Descripción Filial

Bifur Investments S.L. es una sociedad constituida en septiembre de 2015, acogándose al régimen SOCIMI desde el 26 de septiembre de 2016, y por tanto, favoreciéndose de las condiciones del régimen desde el 1 de enero 2016.

Diario El País es el inquilino del único activo que Bifur tiene en balance, el edificio de oficinas situado en Miguel Yuste, 40, en Madrid.



Bifur Investments S.L.

Con domicilio social en Paseo Eduardo Dato 18, Madrid, se constituye el 14 de septiembre de 2015 siendo Afiens Legal S.L.P. el único accionista. El 3 de diciembre de 2015 el 50% de las acciones son vendidas a Dotricia B.V., y el 50% restante a Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. El 28 de noviembre de 2016, Daily Real Estate S.L. adquiere el 50% de las acciones que Dotricia B.V. tenía de Bifur. Por tanto, a cierre de 2016 los socios de Bifur Investments S.L. eran Drago Mediterranean Holdings Cooperatief U.A. y Daily Real Estate S.L., ambos con un 50% de participación, respectivamente. A 31 de enero de 2018, DMHC hace una aportación no dineraria del 50% de Bifur como ampliación de capital en Ariot Investments S.L. que se convierte de esta forma en socio único de Bifur.

La **actividad principal de la sociedad** es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificios, ya sea en territorio nacional o en el extranjero.

El 10 de diciembre de 2015, se llevó a cabo una ampliación de capital por valor de 40.397m€, mediante aportación no dineraria del **inmueble de oficinas situado en Miguel Yuste, 40** (Madrid) y de dos derechos de crédito. Este edificio es un complejo industrial y de oficinas con una superficie total de 46.481m². Con posterioridad, se registraron 6 reducciones de capital: el 11 de mayo de 2016 por 2.000m€, el 2 diciembre de 2016 por 28.749m€, el 11 de mayo de 2017 por 921m€, el 10 julio por 800m€, el 22 diciembre con importe de 750m€, y otra el 8 de marzo de 2018 por 2.000m€. Tras los movimientos de capital descritos, **el capital social a fecha de emisión del presente informe es de 5.180m€.**

Miguel Yuste 40 – Descripción del activo



Total superficie (m²)	46.481 m²
Número de edificios	5
Plazas de parking	345
Arrendatario	Diario El País, S.L. (mono inquilino)
Periodo obligatorio	25 años (2008-2033)
Gastos	Triple Neto

Miguel Yuste 40 – Localización



- El edificio se sitúa a 10 minutos en coche del aeropuerto internacional de Barajas y cuenta con accesos a la A-2, M-30 y M-40.
- Buenas conexiones a través de transporte público, y localizado a 15 minutos del centro de la ciudad en coche.

3.3 | Balance de Situación

A 31 de marzo de 2018 la partida más relevante en el balance de situación de Azaria Rental SOCIMI S.A. son las inversiones en empresas del grupo a largo plazo y el Patrimonio neto, ambas partidas han variado entre diciembre 2017 y marzo 2018 debido a la ampliación de capital no dineraria por la adquisición del 50% de Bifur Investments, S.L., obteniendo una participación total del 100% sobre esta sociedad.

Balance Situación Azaria Rental SOCIMI, S.A.			
m€	2017	2018 (Marzo) ¹	% Var. FY 17-18
	I	II	III = (II / I) - 1
(1) I. Activo no corriente	19,547	40,701	108%
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	19,547	40,701	108%
(2) II. Activo corriente	472	541	15%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	359	359	0%
Otros créditos con las Administraciones Públicas	359	359	0%
Anticipos a proveedores	0	97	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	114	85	-25%
Tesorería	114	85	-25%
A) Total Activo	20,019	41,243	106%
(3) I. Patrimonio Neto	19,971	41,115	106%
Capital	5,003	8,326	66%
Prima de emisión	14,549	32,701	125%
Remanente	-	1,479	-
Resultado del ejercicio	1,479	(31)	-102%
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(0)	(0)	0%
Dividendo a cuenta	(1,060)	(1,360)	28%
(4) II. Pasivo Corriente	48	128	168%
Deudas a corto plazo	47	47	0%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	80	-
B) Patrimonio Neto y Pasivo	20,019	41,243	106%

(1) Balance de Situación no auditado.
Fuente: Información facilitada por la Compañía

Balance de situación - Azaria

- En la tabla se muestra el Balance de Situación de Azaria Rental SOCIMI S.A. a marzo de 2018 , así como una comparativa con el balance a 31 diciembre de 2017.

Desglose del Balance de Situación:

1) Activo no corriente

Las inversiones en empresas del grupo a largo plazo se han visto incrementadas entre dic. 2017 y mar. 2018 un 108% por la adquisición del 50% restante de Bifur a 31 de enero de 2018, llegando a alcanzar por tanto una participación del 100% en dicha sociedad. Esta partida se incluye en balance a su coste de adquisición.

2) Activo corriente

Incluye deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, donde se localizan créditos con administraciones públicas (retenciones practicadas por el dividendo a cuenta de la participada y a cuenta del IS) y anticipos a proveedores por una cantidad de 359m€ y 97m€, respectivamente.

3) Patrimonio Neto

A marzo de 2018, la Compañía tiene un patrimonio neto de 41.115m€, habiéndose producido un aumento de un 106% en relación a 2017 por la ampliación de capital no dineraria valorada en 23.152m€ y llevada a cabo mediante la creación de 5.003.000 de participaciones nuevas de 1€ de valor nominal y una prima de 18.152m€ (3,62 euros por participación). A marzo 2018 se ha reducido el capital social en 1.680m€, resultando un importe total en esta partida de 8.326m€.

4) El pasivo corriente a marzo de 2018 es de 128m€:

- Deudas a CP por 47m€ que representan los dividendos a cuenta aprobados durante 2017 y pendientes de pago.
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar incluyen deudas con proveedores y con las AAPP.

3.3 | Balance de Situación

La principal partida del activo es la correspondiente a inversiones inmobiliarias, cuyo valor registrado asciende a 33.302m€. El activo de la sociedad incluye un edificio de oficinas alquilado a Grupo Prisa en Madrid.

Balance de Situación Bifur Investments, S.L.

mC	2017	2018 (Marzo)	% Var. FY 17-18
	I	II	III = (II / I) - 1
(1) I. Activo no corriente	34.285	35.046	2%
Inversiones inmobiliarias	33.459	33.302	0%
Inversiones financieras a largo plazo	826	1.745	111%
Créditos a largo plazo con entidades vinculadas	-	918	-
Inversiones financieras en instrumentos financieros	30	30	0%
Otros activos financieros a largo plazo	796	796	0%
(2) II. Activo corriente	4.022	1.286	-68%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.262	288	-87%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.261	266	-88%
Anticipos acreedores	1	22	2177%
Créditos con empresas del grupo y asociadas	1.028	114	-89%
Periodificaciones a corto plazo	62	-	-100%
Efectivo y otros activos líquidos	670	884	32%
Tesorería	670	884	32%
A) Total Activo	38.307	36.332	-5%
(3) I. Patrimonio Neto	7.847	6.217	-21%
Capital escriturado	7.180	5.180	-28%
Reserva legal	219	219	0%
Aportaciones de Socios o propietarios	164	164	0%
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(150)	(150)	0%
Remanente	-	1.834	-
Resultado del ejercicio	1.834	369	-80%
Dividendo a cuenta	(1.400)	(1.400)	0%
(4) II. Pasivo no corriente	29.407	29.423	0%
Deudas a largo plazo	29.407	29.423	0%
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	28.522	28.538	0%
Otras deudas a largo plazo	885	885	0%
(4) III. Pasivo corriente	1.053	692	-34%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.053	692	-34%
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	450	338	-25%
Acreedores varios	198	11	-88%
Otras deudas con las Administraciones Públicas	314	253	-19%
Otras deudas a corto plazo	90	91	-54%
B) Total Patrimonio Neto y Pasivo	38.307	36.332	-5%

Fuente: Información facilitada por la Compañía

Balance de situación - Bifur

- En la tabla se muestra el Balance de Situación de Bifur Investments, S.L. a marzo de 2018, así como una comparativa con el balance a 31 diciembre de 2017.

Desglose del Balance de Situación:

(1) Activo no corriente

Las **inversiones inmobiliarias** hacen referencia a un edificio sito en calle Miguel Yuste 40, en Madrid y que tiene un VNC de 33.302m€. Por su parte, las **inversiones financieras a largo plazo** incluyen créditos con entidades vinculadas donde encontramos dos préstamos concedidos a DMHC y a Dotricia B.V. por importe de 918m€ que en 2017 iban a ser amortizados, que se han reclasificado durante este ejercicio a largo plazo. Por su parte, otros activos financieros a LP incluye las fianzas depositadas en el IVIMA.

2) Activo Corriente

La cuenta de **deudores comerciales** ha disminuido por importe de 2.000m€ debido por haber cobrado el derecho de crédito aportado por los accionistas en la ampliación de capital de diciembre 2015, (créditos por empresas del grupo y tesorería).

3) El Patrimonio Neto

El efecto de la reducción de capital de marzo 2018 por importe de 2M€ tiene reflejo en el **capital escriturado**.

El **remanente** incluyen los beneficios del ejercicio 2017 pendientes de repartir atendiendo al régimen SOCIMI. El resultado del ejercicio a 31 de marzo 2018 es de 369m€.

4) Pasivo no corriente + pasivo corriente

Las **deudas a largo plazo con entidades de crédito** es la partida más importante de estos epígrafes e incluye un préstamo con Cajamar firmado en noviembre de 2016 por importe de 30M€.

3.4 | Consideraciones sobre el régimen de SOCIMI

La Compañía se encuentra acogida al régimen SOCIMI desde el 20 Septiembre de 2017, regulado por la ley 11/2009 de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 28 de diciembre, desde su fecha de constitución.

Consideraciones sobre el régimen de SOCIMI

La Compañía se encuentra acogida al régimen fiscal de SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, reformada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Este régimen fiscal especial es aplicable a vehículos de inversión inmobiliaria destinados a la actividad de arrendamiento siempre y cuando se cumplan una serie de requisitos, en cuyo caso el tipo de gravamen aplicable para la tributación por Impuesto sobre Sociedades será del 0%. Entre los citados requisitos destacan, entre otros, los siguientes:

Inversión:

- El 80% del valor del activo debe estar formado por activos considerados aptos, siendo estos bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, terrenos destinados a la promoción de inmuebles para su arrendamiento siempre que se inicien antes de tres años desde su adquisición, y participaciones en el capital de otras SOCIMIs. Dichos activos deberán permanecer en el balance de la sociedad durante al menos tres años (incluyendo el período de comercialización para su alquiler hasta un año).
- El 80% de las rentas de la sociedad deberán provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos procedentes de participaciones afectas al cumplimiento del objeto social principal.

Distribución de resultados:

- La sociedad deberá distribuir el 100% de los dividendos procedentes de la participación en el capital de otras SOCIMIs, el 50% de los resultados procedentes de la transmisión de inmuebles y el 80% del resto de resultados.
- Será de aplicación un gravamen especial sobre los dividendos repartidos a aquellos accionistas con una participación superior al 5% si dichos dividendos tributan en su sede a un tipo inferior al 10%, siendo el gravamen aplicado en este caso del 19%. Este gravamen no será de aplicación si el socio es a su vez una sociedad acogida al régimen de SOCIMI.

Mercantiles:

- La sociedad deberá contar con un capital social mínimo de 5 millones de euros.
- La reserva legal será la única indisponible y no podrá exceder del 20% del capital social.

Se ha considerado como premisa para la valoración el cumplimiento por parte de la Compañía de los requisitos establecidos para la aplicabilidad del régimen de SOCIMI.

En caso de que la Compañía reparta dividendos a accionistas con una participación en el capital superior al 5% y que tributen en su sede a un tipo inferior al 10%, dichos dividendos tributarán a efectos del Impuesto de Sociedades a un tipo impositivo del 19%. Se ha considerado que, en su caso, la Compañía repercutirá los impuestos derivados de dicha circunstancia a los accionistas que la hubieran causado (dividendo neto del 19%), de modo que dicha tributación tenga un efecto neutro para el resto de accionistas.

	Contenidos	Página
●	01. Visión general del Encargo	04
●	02. Glosario y Terminología	08
●	03. La Compañía	10
●	04. Valoración de la Compañía	17
●	05. Anexos	25



04. Valoración

4.1	Descripción metodología	17
4.2	Procedimientos realizados	18
4.3	Análisis de valor de mercado del activo inmobiliario	19
4.4	Cálculo del Triple NAV	20
4.5	Conclusión Triple NAV	23

4.1 | Descripción de la metodología

La metodología aplicada para la valoración es la denominada "Triple NAV", comúnmente empleada en el sector inmobiliario patrimonialista.

Descripción de la metodología

Atendiendo a las características de la Compañía, la valoración de la misma se ha realizado siguiendo la metodología conocida como Triple Net Asset Value (NNAV), comúnmente aceptada en la comunidad de negocios del sector inmobiliario patrimonialista.

Esta metodología se basa en el cálculo del valor del patrimonio neto de la Compañía mediante el ajuste de los activos y pasivos a su valor de mercado.

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como la diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Dichas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario en el momento de ser realizadas que ha de ser, por tanto, ajustada en la valoración. Dado el régimen tributario especial al que está sujeto la Compañía y en base a las asunciones de cumplimiento de sus requisitos se ha considerado un tipo impositivo aplicable para el cálculo del Impuesto de Sociedades del 0%, excepto para aquellas plusvalías generadas con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI.

En el momento de realización de las plusvalías latentes nace una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). El hecho imponible gravado por este tributo es el incremento de valor experimentado por los terrenos urbanos en función del período de tenencia de los mismos y se aplica en el momento de su transmisión. Dado que este tributo no se encuentra sujeto a exención alguna bajo el régimen de SOCIMI se ha incluido un ajuste a la valoración que refleje su impacto.

Se ha realizado un ajuste por los costes de estructura de la Compañía, costes que incluyen conceptos no incluidos en la valoración de los activos inmobiliarios pero que son imprescindibles para su gestión, así como para la operativa habitual de la Compañía y son, por tanto, necesarios para la realización de las plusvalías latentes.

Adicionalmente, se ha realizado un análisis de la deuda de la Sociedad para verificar si difiere significativamente de su valor de mercado, en cuyo caso sería de aplicación un ajuste a la valoración equivalente a la diferencia entre su valor de mercado y el valor a la que la Sociedad tiene dicha deuda reflejada en balance.

4.2 | Procedimientos realizados

La metodología aplicada para la valoración es la metodología "Triple NAV", la cuál es comúnmente empleada en el sector inmobiliaria patrimonialista.

Esta metodología permite a los inversores conocer, entre otros, los siguientes aspectos:

- *El impacto en precio de plusvalías o minusvalías en activos inmobiliarios.*
- *Impacto en precio de plusvalías o minusvalías en inversiones en empresas del grupo.*
- *Valor de mercado de la deuda.*
- *Costes de estructura.*
- *IIVTNU y otros ajustes.*

El cálculo del valor de la Compañía según la metodología Triple NAV se ha realizado siguiendo los procedimientos y ajustes descritos a continuación:

I. Impacto de la variación de capital social en el Patrimonio Neto

La Compañía ha formalizado durante 2018 varios movimientos de capital, viéndose reflejado en el Patrimonio Neto, punto de partida en el cálculo del Triple NAV:

A 31 de enero se llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la creación de 5.003m participaciones de 1€ de valor nominal, con una prima de emisión de 18M€; lo que supone una prima de 3,63€ por participación social. A 8 de marzo se realiza una reducción de capital por 1.680m€. Teniendo en cuenta dichos movimientos de capital, junto con la prima de emisión Azaria tiene un Patrimonio Neto a 31 marzo de 41.115m€, representado por 8.326.000 acciones de 1€ de valor nominal.

II. Valor de mercado del activo inmobiliario (edificio oficinas) e inversiones en empresa del grupo

Se ha realizado una valoración a mercado (GAV) del edificio oficinas sito en Miguel Yuste, 40, en Madrid, único activo que compone la sociedad Bifur Investments, S.L., participada al 100% por Azaria desde enero de 2018 y, por tanto, a través de la cual es titular del mismo. Adicionalmente, se ha realizado un análisis de sensibilidad de la valoración inmobiliaria con objeto de estimar un rango de valor del inmueble, que sirva como base para el cálculo de un rango de valor para la sociedad participada Bifur.

III. Valor de mercado de la deuda

La Compañía firmó en noviembre de 2016 un contrato de préstamo con Cajamar por importe de 30M€ y vencimiento en 2026. Se ha realizado un análisis sobre el valor de mercado de dicha deuda a fecha de valoración de la sociedad, no habiéndose identificado diferencias relevantes entre su valor de mercado y su valor en libros que hicieran necesaria la inclusión de un ajuste a la valoración.

IV. Estimación de los gastos de estructura, IIVTNU y otros

Se ha realizado una estimación de los costes de estructura necesarios para la gestión de la Compañía y su funcionamiento para su consideración a efectos del cálculo de valor neto de la Compañía.

Además, se ha considerado un ajuste por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) latente sobre el activo inmobiliario, al no estar sujeto a exención alguna en el régimen de SOCIMI. Asimismo, se ha considerado un ajuste adicional por el impacto fiscal de las plusvalías latentes generadas con anterioridad a la aplicabilidad del régimen de SOCIMI.

V. Valor de las acciones según la metodología Triple NAV

Una vez analizado el valor de mercado de los activos y pasivos de la Compañía a 31 de marzo de 2018 y los ajustes necesarios para el reconocimiento de las plusvalías latentes en el activo inmobiliario e inversiones en empresas del grupo, estimaciones de los gastos de estructura y otros ajustes mencionados, se ha calculado un rango de valor para la Sociedad en base al análisis de sensibilidad aplicado a las valoraciones inmobiliarias. Posteriormente se ha calculado el rango de valor por acción considerando para ello las acciones en circulación.

4.3 | Análisis de valor de mercado del activo inmobiliario

A fecha 31 de marzo de 2018 el Valor de Mercado del activo inmobiliario de la sociedad Bifur Investments S.L. sobre la que Azaria tiene una participación del 100% asciende a 73.870m€.

Valor de mercado del activo inmobiliario

La Compañía cuenta con una valoración de sus activos inmobiliarios a fecha 31 de Marzo de 2018 realizada por Deloitte conforme a los estándares establecidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), que recogen lo establecido en las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standards Council, IVSC).

El valor de mercado determinado por dicha valoración para el único inmueble del que es titular la Compañía, sito en la calle Miguel Yuste nº 40, asciende a: **73.870.000€ (setenta y tres millones, ochocientos setenta mil euros)**.

La valoración inmobiliaria ha quedado recogida en un informe de valoración incluido como anexo al Documento Informativo de Incorporación al Mercado.

Es reseñable destacar que el inmueble se encuentra arrendado a un único inquilino, el Grupo Prisa, existiendo por tanto una concentración de los ingresos de Azaria Rental SOCIMI, S.A. en dicho inquilino. Una variación de la situación financiera del inquilino podría derivar en variaciones significativas sobre el valor de mercado del activo inmobiliario y, en consecuencia, de la valoración de las acciones de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Análisis de sensibilidad de las valoración inmobiliaria

Se ha realizado un análisis de sensibilidad de la valoración inmobiliaria con el objeto de estimar un rango de valor para el activo, que sirva a su vez como base para el cálculo de un rango de valor para la sociedad según los requerimientos establecidos por el Mercado Alternativo Bursátil.

Dicho rango se ha calculado mediante la aplicación de un ajuste a las tasas de descuento y rentabilidades de salida aplicadas en la valoración inmobiliaria, tanto al alza como a la baja, de +/-35 puntos básicos.

El análisis de sensibilidad realizado ha determinado un rango de valor para el activo conocido como Miguel Yuste nº 40, de entre 70.240.000 y 77.920.000€.

4.4 | Cálculo del Triple NAV - Bifur

El rango de valor de Bifur Investments se encuentra entre 39.924m€ y 47.236m€ equivalente a un rango entre 7,71 y 9,12 euros por acción.

NNNAV Bifur Investments, S.L. (31/03/2018)

€m	Lím. Inferior	Lím. Superior
(+) Patrimonio Neto	6,217	6,217
(+) Plusvalías latentes en activos inmobiliarios	36,938	44,618
(+) Valor de mercado de activos inmob. ¹	70,240	77,920
(-) VNC de activos inmobiliarios	(33,302)	(33,302)
Net Asset Value	43,155	50,835
(-) Ajustes por el V.M. de la deuda	-	-
(-) Costes de estructura	(2,751)	(3,068)
(-) Ajuste por efecto impositivo de las plusvalías latentes	(195)	(245)
(-) IIVTNU	(291)	(291)
(-) Otros ajustes	6	6
Triple NAV	39,925	47,237
Número de acciones	5,180	5,180
Triple NAV por acción	7.71	9.12

Valor actual costes de estructura

Límite Inferior m(€)	Iniciales	2018	2019	...	2027	VT
Costes de Estructura agregados	-	(137)	(186)	...	(218)	(3,239)
Servicios Profesionales		(43)	(59)	...	(69)	(1,021)
Tributos (IAE)		(39)	(54)	...	(63)	(936)
Otros (Costes Generales)		(9)	(12)	...	(14)	(214)
Asset Management Fee		(45)	(61)	...	(72)	(1,068)
Tasa de Descuento	8.35%					
Tasa de Capitalización	6.85%					

Valor actual costes estructura (2,751)

Valor actual costes de estructura

Límite Superior m(€)	Iniciales	2018	2019	...	2027	VT
Costes de Estructura agregados	-	(122)	(186)	...	(218)	(3,608)
Servicios Profesionales		(43)	(59)	...	(69)	(1,138)
Tributos (IAE)		(39)	(54)	...	(63)	(1,043)
Otros (Costes Generales)		(9)	(12)	...	(14)	(238)
Asset Management Fee		(45)	(61)	...	(72)	(1,189)
Tasa de Descuento	7.65%					
Tasa de Capitalización	6.15%					

Valor actual costes estructura (3,068)

Cálculo del Triple NAV

La tabla muestra el cálculo del Triple NAV empleado para valorar las acciones de Bifur Investments, S.L. a 31 de marzo de 2018.

Plusvalías latentes en activos inmobiliarios

Las plusvalías latentes en el activo inmobiliario surgen de la diferencia entre el valor de mercado del activo y el valor neto contable al que están registrados en el balance de la sociedad.

El análisis de sensibilidad de las valoraciones inmobiliarias realizado ha arrojado un rango de valor para los activos inmobiliarios de Bifur de entre 70.240m€ y 77.920m€. Dicho rango de valor refleja unas plusvalías latentes, calculadas como la diferencia entre el VNC de los activos y su valor de mercado, de entre 36.938m€ y 44.618m€.

Ajustes por el V.M. de la deuda

Bifur firmó un contrato de préstamo con Cajamar por importe de 30M€ en noviembre de 2016 y con vencimiento en 2026. El tipo de interés hasta diciembre de 2017 era un 3,9% y desde entonces hasta el vencimiento Euribor + 3,9%. Se ha realizado un análisis sobre el valor de mercado de dicha deuda a fecha de valoración de la sociedad, no habiéndose identificado diferencias significativas entre su valor de mercado y su valor en libros que hagan necesaria la inclusión de un ajuste a la valoración.

Costes de estructura

Bifur ha de hacer frente a unos costes de estructura necesarios para la gestión del inmueble del que es propietario y que no han sido considerados en la valoración inmobiliaria del activo, por lo que se ha incluido un ajuste que recoge el impacto de los mismos.

Los costes han sido estimados a partir de la información facilitada por la Compañía, habiéndose proyectado durante un período de 10 años, al final del cual se ha estimado un valor terminal asumiendo como hipótesis, en base al principio de empresa en funcionamiento, que en el caso de venta del activo inmobiliario éste será sustituidos por nuevas inversiones inmobiliarias.

4.4 | Cálculo del Triple NAV - Bifur

Se han considerado a efectos de la valoración los gastos de estructura recurrentes asociados a la gestión del activo inmobiliario y de la sociedad, así como aquellos vinculados a la cotización de la SOCIMI.

NNNAV Bifur Investments, S.L. (31/03/2018)

€m	Lím. Inferior	Lím. Superior
(+) Patrimonio Neto	6,217	6,217
(+) Plusvalías latentes en activos inmobiliarios	36,938	44,618
(+) Valor de mercado de activos inmob. ¹	70,240	77,920
(-) VNC de activos inmobiliarios	(33,302)	(33,302)
Net Asset Value	43,155	50,835
(-) Ajustes por el V.M. de la deuda	-	-
(-) Costes de estructura	(2,751)	(3,068)
(-) Ajuste por efecto impositivo de las plusvalías latentes	(195)	(245)
(-) IIVTNU	(291)	(291)
(-) Otros ajustes	6	6
Triple NAV	39,925	47,237
Número de acciones	5,180	5,180
Triple NAV por acción	7.71	9.12

Valor actual costes de estructura

Límite Inferior m(€)	Iniciales	2018	2019	...	2027	VT
Costes de Estructura agregados	-	(137)	(186)	...	(218)	(3,239)
Servicios Profesionales		(43)	(59)	...	(69)	(1,021)
Tributos (IAE)		(39)	(54)	...	(63)	(936)
Otros (Costes Generales)		(9)	(12)	...	(14)	(214)
Asset Management Fee		(45)	(61)	...	(72)	(1,068)
Tasa de Descuento	8.35%					
Tasa de Capitalización	6.85%					

Valor actual costes estructura (2,751)

Valor actual costes de estructura

Límite Superior m(€)	Iniciales	2018	2019	...	2027	VT
Costes de Estructura agregados	-	(122)	(186)	...	(218)	(3,608)
Servicios Profesionales		(43)	(59)	...	(69)	(1,138)
Tributos (IAE)		(39)	(54)	...	(63)	(1,043)
Otros (Costes Generales)		(9)	(12)	...	(14)	(238)
Asset Management Fee		(45)	(61)	...	(72)	(1,189)
Tasa de Descuento	7.65%					
Tasa de Capitalización	6.15%					

Valor actual costes estructura (3,068)

Cálculo del Triple NAV

Costes de estructura (cont.)

Finalmente, se ha realizado un descuento de dichos costes a una tasa equivalente a la aplicada en la valoración inmobiliaria, ya que consideramos que el riesgo inherente a la compañía viene determinado por el único activo inmobiliario del que es titular.

Adicionalmente, se ha sensibilizado dicha tasa mediante su variación en +/- 35 puntos básicos con el fin de determinar el rango del valor actual de los costes de estructura esperados, a ajustar en la valoración.

Ajustes por efecto impositivo de las plusvalías latentes (IS)

La presente valoración parte de la premisa del cumplimiento de los requisitos aplicables al régimen de SOCIMI, habiéndose considerado por tanto un tipo de gravamen aplicable para el cálculo del IS del 0%. Si bien, se ha considerado un ajuste fiscal derivado de la plusvalía generada con anterioridad a la aplicabilidad del régimen de SOCIMI, para cuyo cálculo se ha estimado un incremento de valor lineal entre la fecha de adquisición y la última valoración a 31 de marzo de 2018.

Ajuste por efecto impositivo de las plusvalías latentes (IIVTNU)

El IIVTNU es el tributo que grava el aumento de valor experimentado por terrenos urbanos durante el periodo de tenencia de los mismos. Este tributo no está sujeto a exención alguna bajo el régimen de SOCIMI, por lo que se ha descontado el impacto del mismo en la valoración.

Otros ajustes

Incluye un gasto anticipado por los seguros vinculados al activo inmobiliario, además de un compromiso de pago en relación a unas obras pendientes de ejecución pero ya comprometidas.

4.4 | Cálculo del Triple NAV - Azaria

El rango de valor de Azaria Rental SOCIMI, S.A. se encuentra entre 37.941m€ y 45.014m€, equivalente a un rango entre 4,56 y 5,41 euros por acción.

NNNAV Azaria Rental SOCIMI, S.A. (31/03/2018)

€m	Lím. Inferior	Lím. Superior
(+) Patrimonio Neto	41,115	41,115
(+) Plusvalías latentes en activos inmobiliarios	-	-
(+) Valor de mercado de activos inmov.	-	-
(-) VNC de activos inmobiliarios	-	-
(+) Plusvalías latentes en inversiones é. del grupo y asoc. a L/P	(791)	6,521
(+) VM Inversiones empresas del grupo	39,911	47,223
(-) VNC Inversiones empresas del grupo	(40,701)	(40,701)
Net Asset Value (NAV)	40,324	47,636
(-) Ajustes por el V.M. de la deuda	-	-
(-) Costes de estructura	(2,308)	(2,547)
(-) Ajuste por efecto impositivo de las plusvalías latentes	-	-
(-) IIVTNU	-	-
(-) Otros ajustes	(75)	(75)
	-	-
Triple NAV	37,941	45,014
Número de acciones	8,326,000	8,326,000
Triple NAV por acción	4.56	5.41

Valor actual costes de estructura

Limite Inferior m(€)	Iniciales	2018	2019	...	2027	VT
Costes de Estructura agregados	(280)	(48)	(140)	...	(164)	(2,437)
MAB Listing	(280)	-	(75)		(88)	(1,308)
Servicios profesionales		(40)	(54)		(64)	(950)
Otros (costes Generales)		(8)	(10)		(12)	(178)
Tasa de Descuento	8.35%					
Tasa de Capitalización	6.85%					
Valor actual costes estructura		(2,308)				

Valor actual costes de estructura

Limite Superior m(€)	Iniciales	2018	2019	...	2027	VT
Costes de Estructura agregados	(280)	(48)	(140)	...	(164)	(2,714)
MAB Listing	(280)	-	(75)		(88)	(1,457)
Servicios profesionales		(40)	(54)		(64)	(1,058)
Otros (costes Generales)		(8)	(10)		(12)	(198)
Tasa de Descuento	7.65%					
Tasa de Capitalización	6.15%					
Valor actual costes agregados		(2,547)				

Cálculo del Triple NAV

Plusvalías latentes en inversiones empresas del grupo y asoc. a l/p.

El rango de valor estimado para Bifur Investments, S.L. conforme a la metodología Triple NAV a 31 de marzo de 2018 según se detalla anteriormente se encuentra entre 39.911m€ y 47.223m€.

Este rango de valor pone de manifiesto una diferencia entre el valor estimado para Bifur Investments y el valor al que Azaria tiene registrada en balance su participación en dicha sociedad de entre, habiéndose incluido por tanto un ajuste equivalente en la estimación de valor de Azaria.

Ajustes por costes de estructura

Se ha realizado una proyección de los costes de estructura estimados por la Compañía durante un período de 10 años, al final del cual se ha estimado un valor terminal para los mismos.

Adicionalmente se han incluido los gastos asociados a la cotización de la SOCIMI según estimaciones de la Compañía.

Finalmente, se ha realizado un descuento de dichos costes a una tasa equivalente a la aplicada en la valoración inmobiliaria, ya que consideramos que el riesgo inherente a la compañía viene determinado por el único activo inmobiliario del que es titular. Adicionalmente, se ha sensibilizado dicha tasa mediante su variación en +/- 35 puntos básicos con el fin de determinar el rango del valor actual de los costes de estructura esperados, a ajustar en la valoración.

Otros ajustes

Incluye un depósito a fondo perdido como aseguramiento de una financiación que no se ha ejecutado. Se ha registrado en balance como anticipo a proveedores y dado el carácter no recuperable del mismo se ha ajustado en la valoración.

4.5 | Conclusión del Triple NAV

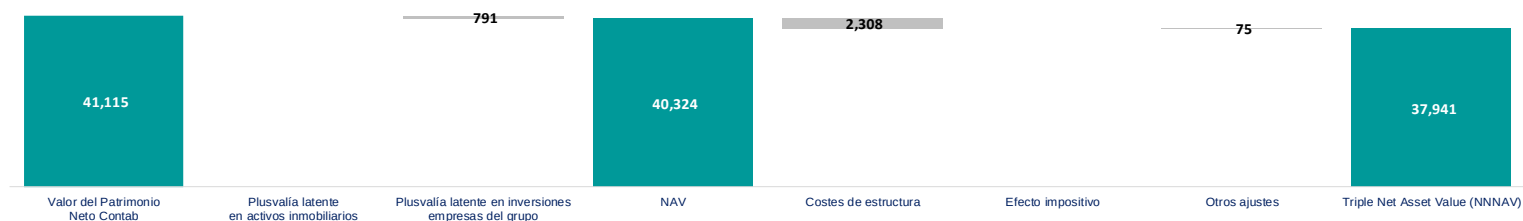
El rango de valor de Azaria Rental SOCIMI, S.A. se encuentra entre 37.941m€ y 45.014m€, equivalente a un rango entre 4,56 y 5,41 euros por acción.

Conclusión de la valoración por Triple NAV de Azaria Rental SOCIMI, S.A. a 31 de marzo de 2018

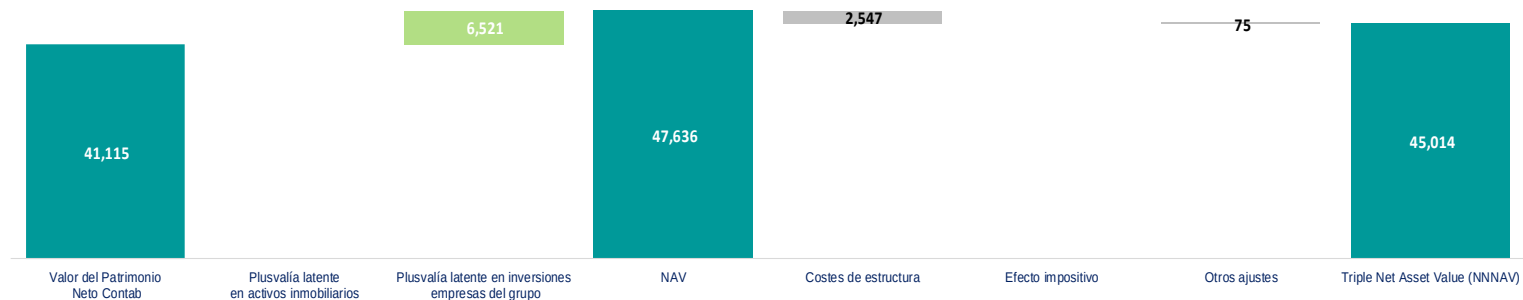
En base al análisis detallado previamente y a nuestro juicio profesional consideramos que **el rango de valor de la Compañía a 31 de marzo de 2018 se encuentra entre 37,9 y 45,0 millones de euros.**

El capital social de la Sociedad a fecha de emisión del presente informe se encuentra representado por 8.326.000 acciones de una única clase y completamente desembolsadas, por lo que **el rango de valor determinado para las acciones de Azaria Rental SOCIMI se encuentra entre 4,56 y 5,41 euros por acción.**

Triple Net Asset Value (31/03/2018) – Límite Inferior



Triple Net Asset Value (31/03/2018) – Límite Superior



	Contenidos	Página
●	01. Visión general del Encargo	04
●	02. Glosario y Terminología	08
●	03. La Compañía	10
●	04. Valoración de la Compañía	17
○	05. Anexos	25



05. Anexos

5.1 | Fuentes de Información

25

5.1 | Fuentes de información

Documentación e información analizada

Cuentas Anuales auditadas 2016 y 2017, con memorias de auditoría favorables emitidas por PricewaterhouseCoopers Auditores S.L. Bifur Investments, S.L.

Cuentas Anuales auditadas 2017, con memorias de auditoría favorables emitidas por PricewaterhouseCoopers Auditores S.L. Ariot Investments, S.L.

Estados financieros no auditados a 31 de marzo de 2018 preparados por la Dirección de la Sociedad (Bifur Investments, S.L.)

Estados financieros no auditados a 31 de marzo de 2018 preparados por la Dirección de la Sociedad (Ariot Investments, S.L.)

Borrador documento informativo de incorporación al MAB.

Documentación relativa al activo inmobiliario Miguel Yuste 40 (contrato de arrendamiento, recibos de IBI, seguros, etc.).

Escritura de Cambio de Denominación Social (Azaria Rental S.L.)

Escrituras de ampliaciones y reducciones de capital y modificaciones de estatutos.

Borrador contrato de gestión de Drago Capital con Azaria Rental Socimi, S.A.

Contratos de préstamos y/o créditos con empresas del grupo y/o con entidades financieras.

Proyecciones de gastos del vehículo Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Informe de valoración RICS a 31 de marzo de 2018 realizado por Deloitte.



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, (private company limited by guarantee, de acuerdo con la legislación del Reino Unido) y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad independiente. En www.deloitte.com/about se ofrece una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios de auditoría, asesoramiento fiscal y legal, consultoría y asesoramiento en transacciones corporativas a entidades que operan en un elevado número de sectores de actividad. Con una red de firmas miembro interconectadas a escala global que se extiende por más de 150 países, Deloitte aporta las mejores capacidades y un servicio de máxima calidad a sus clientes, ofreciéndoles la información que necesitan para abordar los complejos desafíos a los que se enfrentan. Deloitte cuenta en la región con más de 200.000 profesionales, que han asumido el compromiso de convertirse en modelo de excelencia.

Esta publicación contiene exclusivamente información de carácter general, y Deloitte Touche Tohmatsu Limited, Deloitte Global Services Limited, Deloitte Global Services Holdings Limited, la Verein Deloitte Touche Tohmatsu, así como sus firmas miembro y las empresas asociadas de las firmas mencionadas (conjuntamente, la "Red Deloitte"), no pretenden, por medio de esta publicación, prestar servicios o asesoramiento en materia contable, de negocios, financiera, de inversiones, legal, fiscal u otro tipo de servicio o asesoramiento profesional. Esta publicación no podrá sustituir a dicho asesoramiento o servicios profesionales, ni será utilizada como base para tomar decisiones o adoptar medidas que puedan afectar a su situación financiera o a su negocio. Antes de tomar cualquier decisión o adoptar cualquier medida que pueda afectar a su situación financiera o a su negocio, debe consultar con un asesor profesional cualificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte se hace responsable de las pérdidas sufridas por cualquier persona que actúe basándose en esta publicación.

ANEXO VI Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Julio 2018

Glosario

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

1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

Con fecha 11 de enero de 2018, la Junta General de Socios aprobó una ampliación del capital de la Sociedad por importe de 5.003.000 euros mediante la creación de 5.003.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de asunción global de 18.151.945,30 euros, es decir, de 3.628.212 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 [*] de junio de 2018, en el Tomo [*], Folio [*], Sección 8ª, Hoja M-[*], Inscripción [*]ª.

Tal y como se detalla en el artículo 2 de los Estatutos de **AZARIA**, el objeto social de la Sociedad es el de la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones de capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en la de otras sociedades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs, la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones

de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión colectiva, o el desarrollo de otras actividades accesorias a las anteriormente referidas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración de **AZARIA** es el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio. Tal y como se establece en la Carta de Manifestaciones firmada por uno de los miembros del Consejo de Administración, entre las responsabilidades del Consejo se encuentran las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA

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

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

Establecimiento de estrategia y objetivos:

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

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

Este Plan de Negocio incluye:

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

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

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

Código de Conducta:

DRAGO ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la compañía, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

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

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

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

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

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

Canal de Denuncias:

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

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

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

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

Capacidades y formación del personal

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

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

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

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

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

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

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

AZARIA ha determinado como riesgos principales para la información financiera:

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

- a) Valoración de activos:

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

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

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

- b) Pagos y aprobaciones de inversión:

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

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

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

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

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

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

c) Impuestos:

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

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

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

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

d) Riesgo de fraude

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

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

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

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

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

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

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

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

Actividades de control llevadas a cabo:

Segregación de funciones

El Departamento Financiero está organizado jerárquicamente:

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

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

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

Planificación y preparación de presupuestos:

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

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

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

Marco de Poderes:

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

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

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

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

Gestión del contrato de arrendamiento:

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

Registro de ingresos y cuentas a cobrar

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

Valoración de activos

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

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

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

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

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

Aprobación de inversiones

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

- Inversiones dentro de presupuesto
- Inversiones fuera de presupuesto

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

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

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

Aprobación de pagos

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

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

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

b) Gastos de Viaje y Dietas:

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

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

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

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

Cuentas bancarias y tesorería:

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

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

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

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

Pago de impuestos

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

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

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

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

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

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

Cierre contable y reporting

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

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

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

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

AZARIA elabora el registro de todas aquellas transacciones surgidas a lo largo del ejercicio en sus Libros contables entorno a las normas marcadas en el Plan General Contable. Además está comprometida a formular las Cuentas Anuales según lo estipulado en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que deben estar compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria.

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

Reporting de resultados

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

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

Sistemas de información

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

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

Por otro lado, **DRAGO** se ha adaptado al Reglamento Europeo de Protección de Datos de mayo de 2016 y cuenta con un Manual para ello el que detallan diferentes procedimientos relacionados con la seguridad de la información propiedad de **DRAGO**, entre estos procedimientos se encuentran los siguientes:

- a) Procedimientos de seguridad física y controles de acceso, donde se detallan los procedimientos de control de acceso al edificio de custodia de archivo de **DRAGO**, accesos

al propio archivo y accesos de subcontratistas y proveedores, entre otros. Es importante mencionar que los usuarios solamente tendrán acceso a aquella información que precisen para el desarrollo de sus funciones en la organización. El Responsable de Seguridad es el encargado de conceder dichas autorizaciones en función de las premisas establecidas.

- b) Procedimientos de seguridad lógica, entre los que se encuentra el establecimiento de claves o contraseñas para los usuarios y el personal, así como el tratamiento de los servidores donde se almacena la información propiedad de **DRAGO**. Para poder acceder a la información, deben poseerse ciertas claves y contraseñas que tienen que ser cambiadas con una frecuencia marcada. Dichas contraseñas deben ser de carácter personal y no revelarse a terceros, exceptuándose el Responsable de Seguridad, ya que este es el responsable final de aprobación de las mismas.
- c) Procedimientos de seguridad periódicos, donde el Responsable de Seguridad debe asegurarse de la correcta adecuación y vigencia de las medidas de seguridad establecidas.
- d) Procedimiento de uso y tratamiento de datos de carácter personal a la que tienen acceso incluyendo envíos de información y publicidad

Adicionalmente, para la óptima seguridad de la información de **DRAGO**, se han subcontratado tanto los servicios de un experto en materia de protección de Datos como los servicios de un experto en materia de gestión de accesos y usuarios, proporcionando una correcta seguridad en cuanto a la protección de datos y al uso de contraseñas de todos los empleados, ya que únicamente el Director de la empresa informática subcontratada y los usuarios, son 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 cumplimiento por parte de sus empleados de las obligaciones anteriormente indicadas.
- Tomar las medidas necesarias para adaptar la sociedad a la nueva regulación en materia de protección de datos.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

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

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Información y Comunicación, **DRAGO** realiza un reporte trimestral, el cual sirve como seguimiento para conocer la situación de la organización periódicamente a nivel financiero.

El Consejo de Administración de **AZARIA** mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas por **DRAGO**, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo. En estas reuniones se incluye como punto del día dicho reporting elaborado por el Asset Manager y revisado por el Director de Asset Management, así como otra información relevante publicada en la página web o remitida al Mercado. De este modo, se comprueba la coherencia de dicha información reportada con los resultados de **AZARIA**, para asegurar que es equivalente y que refleja de manera adecuada la situación actual de la Compañía.

En lo que a la transmisión de información se refiere, la Compañía cuenta con la figura del Secretario no consejero del Consejo, D. Iván Azinovic Gamo que además es el asesor jurídico de la compañía. El constante contacto entre el secretario con el resto de miembros del Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado permite que la de información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.