

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-
SOCIMI”)

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

DICIEMBRE DE 2019

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular del MAB 4/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

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 la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante, el “**Documento de Ampliación**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

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 de Ampliación.

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 MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Azaria Rental SOCIMI, S.A. (en adelante “**Azaria**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular MAB 4/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, “**Circular del MAB 4/2018**”).

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	1
1.1.	Documento Informativo de Incorporación.....	1
1.2.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora.	1
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.	4
2.2	Información pública disponible.	14
2.3	Información financiera.....	14
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la Sociedad, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del presente Documento de Ampliación.....	16
2.5	Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento	16
2.6	Declaración sobre el capital circulante.	18
2.7	Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación	18
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	22
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.	22

3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	24
3.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	24
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación.	24
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el correspondiente segmento del MAB.....	24
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	25
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	26
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	26
5.2	Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	26
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.....	26
ANEXO I	Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 e informe de revisión limitada	28
ANEXO II	Balance de situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual del periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.....	29
ANEXO III	Informe del Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a una aportación no dineraria consistente en el 100% del capital de las sociedades Tres Forcas Capital, S.L.....	30
ANEXO IV	Informe de Eudita AH Auditores 1986, S.A.P en calidad de experto independiente en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportación no dineraria consistente en el 100% del capital de la sociedad Tres Forcas Capital, S.L.	31

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación

Azaria preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 25 de septiembre de 2018, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, modificada por la Circular 1/2019, de 29 de octubre, sobre 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**”).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<https://azariarental.com/>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/AZARIA_RENTAL_SOCIMI_S_A_ES0105373007.aspx) donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad.

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

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Javier Prado Earle, D. Alfonso Mato García-Ansorena y D. Claudio Giesen, en virtud de los acuerdos adoptados por dicho Consejo en su reunión del 19 de septiembre de 2019, en ejercicio de la delegación expresa conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 30 de agosto de 2019, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del MAB 4/2018.

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

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Azaria Rental SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en el Paseo de Eduardo Dato nº 18, 28010 de 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 3220 de su protocolo. Consta inscrita en el

Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 35212, 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 a la fecha de Ariot, Daily Real Estate, S.L., acordó el traslado del domicilio social de la calle Claudio Coello 124, 6º derecha, 28006 Madrid al Paseo Eduardo Dato 18, 28010 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. 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 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 e 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.

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 de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y su posterior modificación en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre (en adelante la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

"ARTÍCULO 2º.-

1. La Sociedad tiene por objeto:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de 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 establecidos para las SOCIMI.*

- (iv) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*
 - (v) *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas que en su conjunto sus rentas representen 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.*
2. *Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.*
 3. *Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservare por ley a determinada categoría de profesionales, deberá realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida.*
 4. *Si por ley se exigiere para el inicio de alguna de las actividades indicadas la obtención de licencia administrativa, la inscripción en algún registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que dicho requisito quede cumplido conforme a la ley aplicable."*

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

Finalidad de la ampliación y destino de los fondos:

Tal y como informó Azaria en el DIIM (apartado 2.6.4.), la estrategia de la Compañía 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.

En este sentido, en el apartado 2.14.2 del DIIM se indicó que la Sociedad estaba analizando diversas oportunidades de inversión, estando en una fase avanzada para la incorporación al perímetro de Azaria de tres sociedades, una de ellas propietaria de un centro comercial en Melilla.

En el contexto de crecimiento anteriormente mencionado, la Sociedad acuerda aumentar el capital social en un importe efectivo de 12.186.184,66 euros (incluyendo nominal más prima de emisión), mediante la emisión y puesta en circulación de 1.949.790 nuevas acciones ordinarias, todo ello al amparo de los acuerdos adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de junio de 2018 y de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de agosto de 2019.

Las nuevas acciones se han emitido por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 5,249998543 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, de lo que resulta un tipo de emisión de 6,249998543 euros por acción.

El mencionado aumento de capital tiene como objeto poder emitir las acciones de Azaria necesarias para adquirir, mediante aportación no dineraria, el 100% del capital de la sociedad Tres Forcas Capital S.L. (en adelante, “**Tres Forcas**”). Es decir, se han aportado 79.998 participaciones sociales de Tres Forcas, numeradas de la 1 a la 79.998, todas ellas inclusive, con un valor nominal de 30,06 euros cada una de ellas.

La aportación de las participaciones sociales de Tres Forcas la ha realizado la mercantil de nacionalidad española, PETALACA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L., quien ha suscrito 1.949.790 nuevas acciones emitidas, numeradas de la 6.259.051 a la 8.208.840, ambas inclusive. Señalar que PETALACA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L., que ha suscrito el 100% de las acciones emitidas por Azaria, está participada en más de un 85% por el principal accionista de Azaria.

Tres Forcas es propietaria del centro comercial Murias Parque Melilla (excepto la Finca 1, propiedad de Cecosa Supermercados Sociedad Limitada Unipersonal, en adelante, “**Cecosa**”),

arrendados en una parte a la sociedad AKI Bricolaje España, S.L. y en la parte restante concedido como Derecho de Superficie a la entidad Murias Parque Melilla, S.L.U. Cabe señalar que Tres Forcas optó por el régimen fiscal de SOCIMI mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la sociedad celebrada el 18 de septiembre de 2019. Dicho acuerdo fue elevado a público con fecha 23 de septiembre de 2019 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 21 de octubre de 2019 en el Tomo 37.619, Folio 160, Sección 15, Hoja M-633195.

De acuerdo con lo anterior, y una vez se ha llevado a cabo la presente ampliación de capital no dineraria, la cartera de activos de Azaría constará de dos inmuebles a través de sus filiales Bifur Investments, S.L.U. (“**Bifur**”) y Tres Forcas:

- Complejo industrial de oficinas situado en la calle Miguel Yuste 40 de Madrid cuya descripción se detalla en el apartado 2.6.1 del DIIM; y
- Centro comercial Murias Parque Melilla.

A continuación, se ha incluido una descripción detallada del centro comercial Murias Parque Melilla, así como de las principales características de su contrato de arrendamiento:

Descripción del activo:

El activo, inaugurado el 30 de noviembre de 2017, se corresponde con el Centro comercial Murias Parque Melilla, del que la sociedad Tres Forcas es propietaria de su totalidad excepto la Finca 1, actualmente propiedad de Cecosa. Con una superficie construida de 75.170 m², la superficie bruta alquilable total del complejo asciende a 35.168 m² (incluyendo 5.804 m² correspondientes a la Finca 1).

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el activo tiene dos situaciones arrendaticias diferentes: por un lado, existe un contrato con un único inquilino a favor de Leroy Merlin España, S.L.U. (por cesión de AKI Bricolaje España, S.L.) y por otro, un Derecho de Superficie a favor de la sociedad Murias Parque Melilla, S.L.U.

El complejo se encuentra ubicado en el límite sur-este de la ciudad de Melilla, integrado en un área de usos mixtos terciarios e industriales, con oferta comercial variada, que se ubica junto al paso fronterizo hacia la ciudad marroquí de Nador.

La distancia a la Plaza de España y a la Avenida Juan Carlos I, centro neurálgico de la ciudad, es de 2,5 km. La vía principal que conecta el complejo comercial con el centro de la ciudad es la Calle General Astilleros, que recorre la ciudad de norte a sur.



Situado en la confluencia de las calles Avenida Cuartel de Valenzuela y Paseo de las Rosas, cuenta con la fachada a la primera de ellas. La Avenida Cuartel de Valenzuela y la Calle General Astilleros conforman las dos vías principales de acceso a Marruecos.

El complejo comercial tiene una disposición de galería comercial abierta, en torno a espacios exteriores que permiten un mejor disfrute y aprovechamiento del clima local.

Se distribuye en dos plantas sobre rasante y una planta sótano en la que se encuentra el parking. Los formatos comerciales de gran tamaño, como los locales ocupados por Decathlon o H&M, ocupan una altura equivalente a dos plantas. En el extremo nor-este del complejo, (Carretera Cuartel de Valenzuela) se ubica un local exento (free-standing) ocupado por Burger King. En el extremo oeste, se encuentra el Supermercado (Finca 1, no propiedad de Tres Forcas) y el Local Tres Forcas (arrendado a Leroy Merlin, Finca 2).

La Finca 1, que cuenta con una superficie bruta alquilable de 5.804 m², es propiedad de Cecosa, no de Tres Forcas. En la misma se encuentra situado el hipermercado (Eroski).

La Finca 2, que cuenta con una superficie bruta alquilable de 3.844 m², se trata de una mediana comercial en la que se encuentra el local Tres Forcas, actualmente arrendado a AKI Bricolaje.

Las Fincas 3, 4 y 5, que cuentan con una superficie bruta alquilable de 25.520 m², componen el complejo comercial restante sobre el que Murias Parque Melilla, S.L.U. tiene un Derecho de Superficie.



Como parte del acuerdo pactado en la Escritura de Derecho de Superficie concedida a Murias Parque Melilla, S.L.U., las Fincas 3, 4 y 5, que conforman el Derecho de Superficie, se encuentran bajo una única póliza contratada por Murias Parque Melilla, S.L.U. para la totalidad del complejo, sin ocasionar por tanto gastos para Tres Forcas.

Principales características del contrato de arrendamiento:

Contrato con “Leroy Merlin”

A continuación, se describen las principales características del contrato firmado con fecha 1 de diciembre de 2017 entre Tres Forcas Capital, S.L. y Leroy Merlin España.

Arrendador	Tres Forcas Capital, S.L.
Arrendatario	Leroy Merlin España S.L.U. (por cesión de AKI Bricolaje España, S.L.)
Duración	<p>El plazo de duración del contrato de arrendamiento es de 30 años, a contar desde la fecha de devengo de la renta (1 de abril de 2019).</p> <p>Por lo que respecta al arrendatario, serán de obligado cumplimiento los 5 primeros años del contrato, contados desde la fecha del devengo de la primera renta. Llegada la fecha de vencimiento de estos 5 años, el contrato se considerará tácita y voluntariamente prorrogado por el arrendatario por 7 periodos sucesivos de 3 años cada uno de ellos, y un último periodo de 4 años de duración. Dichas prórrogas tendrán lugar siempre y cuando el arrendatario no manifieste su voluntad de no continuar con el arrendamiento y resolver el contrato con al menos 6 meses de antelación a la fecha de vencimiento del primer periodo de duración del contrato o de las sucesivas prórrogas.</p> <p>Si el arrendatario resolviera el contrato antes de transcurrir el plazo de obligado cumplimiento, abonará en concepto de indemnización por los daños y perjuicios causados, la totalidad de rentas por el tiempo que faltare, hasta cumplir los 5 primeros años, o si esto tuviera lugar dentro de alguno de los sucesivos periodos de prórrogas, abonará las rentas que faltaren hasta la finalización de la prórroga que estuviera en curso.</p>
Renta	<p><u>Renta Mínima Garantizada:</u> La renta inicial ascenderá a 317.352 euros anuales más IPSI (Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación), siendo el ratio 7,00€/m²/mes multiplicado por 3.844 m² de superficie total construida. Dicha renta será abonada por el arrendatario por meses anticipados a través de pagos mensuales de 26.908 euros cada uno.</p> <p><u>Revisión de la renta:</u> La renta será actualizada el 1 de enero de cada año, según la variación porcentual experimentada por IPC de los doce meses inmediatamente anteriores. Las revisiones serán acumulativas. Excepcionalmente, en las fechas en las que se cumplan 4 y 5 años de vigencia del contrato, las revisiones correspondientes a dichas fechas se realizarán mediante aplicación, a la renta mensual correspondiente a la anualidad respectivamente anterior, los siguientes importes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Para el año 4, la renta será la que resulte de aplicar un incremento de 0,25€/m² construido/mes sobre la renta €/m² que se estuviera abonando en el momento de la actualización.- Para el año 5, la renta será la que resulte de aplicar un incremento de 0,25€/m² construido/mes sobre la renta €/m² que se estuviera abonando en el momento de la actualización. <p><u>Renta Variable:</u> Además de la Renta Mínima Garantizada, el arrendatario deberá abonar una renta adicional variable que será igual a la diferencia que, en su caso, hubiese entre el importe resultante de la aplicación del 3,85% sobre la cifra bruta de ventas (IPSI excluido) y la Renta Mínima Garantizada.</p>

Fianza	<p>Con fecha 27 de noviembre de 2011 el arrendatario entregó al arrendador el importe de 52.892 euros en concepto de fianza equivalente a 2 mensualidades de Renta.</p> <p>La fianza será actualizada cada 5 años.</p>
Gastos y tributos	<p>Serán de cuenta del arrendatario todos los gastos correspondientes a los servicios y suministros privativos del local (agua, electricidad, teléfono, alcantarillado, vados, etc.). Asimismo, el arrendatario estará obligado al pago de gastos comunes en cuanto a administración, mantenimiento, limpieza, vigilancia, iluminación, agua, jardinería y reparaciones y cualesquiera otros servicios comunes del complejo en la cantidad de 34.002 euros anuales.</p> <p>Los tributos que graven la explotación de la actividad ejercida por el arrendatario serán de su cuenta y cargo.</p> <p>Aquellos tributos que pudieran ser girados por la Administración Pública directamente al arrendador, tales como el IBI, serán de cuenta y cargo del arrendador</p>
Conservación y mantenimiento	<p>Durante toda la vigencia del contrato el arrendatario está obligado a mantener, conservar, reparar y reponer, a su cuenta y cargo el contenido del local, sus accesorios y todas las instalaciones en él existentes, en perfecto estado de uso y conservación, realizando a su cuenta y cargo todas las obras y operaciones de limpieza y mantenimiento necesarias a tal fin, así como aquellas reparaciones y reposiciones que exija el desgaste por el uso ordinario del local.</p> <p>El arrendador es responsable del buen estado de la estabilidad, estructura y estanqueidad del local (a título enunciativo y no limitativo: goteras de las cubiertas, de las bajantes,...).</p>
Seguros	<p><u>Seguros del arrendador:</u> El arrendador se compromete, durante toda la vigencia del contrato, a mantener en vigor todas las pólizas necesarias para asegurar el continente del local.</p> <p><u>Seguros del arrendatario:</u> El arrendatario se compromete, durante toda la vigencia del contrato, a mantener en vigor pólizas de responsabilidad civil y seguro del contenido del local.</p>
Derecho de adquisición preferente	<p>El arrendatario renuncia a su derecho de adquisición preferente y también a la indemnización prevista en el artículo 34 de la L.A.U., con independencia del tiempo que hubiera venido ejerciendo la actividad comercial</p>
Subarriendo y cesión	<p>El arrendatario no podrá subarrendar todo o parte del local salvo en los siguientes casos:</p> <p>i) El arrendatario podrá ceder el presente contrato a un operador perteneciente al Grupo ADEO, sin incremento de renta, pudiendo ser cambiado el rótulo de la actividad.</p> <p>ii) El arrendatario podrá subarrendar a favor de un operador perteneciente al Grupo ADEO la totalidad del local, siempre y cuando continúe desarrollando alguna o todas las actividades principales del contrato. En este caso, no se podrá elevar la renta</p> <p>iii) El arrendatario podrá subarrendar libremente el 10% de la superficie de venta del local para la explotación en su interior de máquinas de vending, bebidas y snacks</p>
Mora	<p>El retraso en el cumplimiento de sus obligaciones de pago conforme al contrato devengará un interés anual de demora a favor de la otra parte del EURIBOR + 5%</p>

Derecho de Superficie concedido a Murias Parque Melilla, S.L.U.

A continuación, se describen las principales características del Derecho de Superficie concedido con fecha 18 de noviembre de 2016 a Murias Parque Melilla, S.L.U.

Concedente	Tres Forcas Capital, S.L.
Superficiario	Murias Paque Melilla, S.L.U.
Duración	El Derecho de Superficie se concede por un plazo de 52 años, que comenzará a contarse desde el 17 de junio de 2017.
Renta	<p><u>Canon mínimo:</u> El importe mínimo a satisfacer por el superficiario al concedente será de 600.000 euros anuales. Este importe se actualizará el día 1 de enero de cada año conforme a las variaciones que experimente el IPC en los meses de octubre de cada año. El pago de este canon se realizará de manera mensual.</p> <p><u>Canon variable:</u> El 20% de los ingresos cobrados por el superficiario como consecuencia de la explotación de los locales o zonas comunes sitas en las fincas sobre las que se constituye el Derecho de Superficie. El pago de este canon se realizará en el mes de febrero de cada año.</p>
Fianza	N/A
Gastos y tributos	El superficiario asumirá la totalidad de los gastos e impuestos que se deriven del Derecho de Superficie que ostenta sobre las fincas objeto del mismo, tales como tasas de residuos, tasas por paso de vehículos u otros, y en particular, la totalidad del IBI.
Conservación y mantenimiento	A cargo del beneficiario
Seguros	El concedente y Cecosa Hipermercados, S.L. se obligan a contratar un seguro de responsabilidad decenal. El concedente únicamente asumirá el pago de la prima que proporcionalmente corresponda al local Tres Forcas, asumiendo Cecosa Hipermercados, S.L. el pago de la prima que proporcionalmente corresponda al local hipermercado en función de los metros cuadrados construidos de dichos locales, debiendo el superficiario abonar el resto de la prima de dicho seguro. Dicho seguro asegurará la totalidad del centro comercial (incluyendo el local hipermercado y el local Tres Forcas).
Disposición del Derecho de Superficie	El superficiario podrá transmitir por cualquier título, arrendar, gravar o ceder, total o parcialmente y a favor de cualquier tercero, el Derecho de Superficie constituido, todo ello sin que el concedente tenga derecho a percibir cantidad adicional alguna al Canon Mínimo o al Canon Variable.
Cesión	<p>El superficiario podrá ceder libremente el presente contrato a cualquier sociedad que forme parte de su mismo grupo de sociedades. Fuera de este supuesto, el superficiario no podrá ceder el presente contrato sin el previo consentimiento del concedente.</p> <p>El concedente, una vez inscrita la escritura pública del Derecho de Superficie en el Registro de la Propiedad, podrá ceder el presente contrato libremente y sin el consentimiento del superficiario.</p>

Derecho de adquisición preferente	<p>En el supuesto de que el concedente estuviere interesado en transmitir la propiedad del suelo así como en el supuesto de que el superficiario estuviere interesado en ceder a tercero el Derecho de Superficie, se lo notificará respectivamente a la otra parte, indicando el precio y demás condiciones esenciales de dicha transmisión o cesión, al efecto de que dicha parte pueda ejercitar un derecho de adquisición preferente.</p> <p>La parte transmitente podrá transmitir su derecho a un tercero por el precio comunicado a la otra parte con un rango de no más de un 5% superior o inferior. Si el precio de transmisión es inferior en más de un 5% deberá notificar de nuevo a la otra parte interesada para que se tenga por decaído dicho derecho de adquisición preferente.</p>
Mora	El impago reiterado durante 3 meses consecutivos del Canon Mínimo y/o del Canon Variable será causa de resolución del Derecho de Superficie

Valoración de la aportación

En atención a la naturaleza de la aportación, siendo la misma de carácter no dinerario, se hace constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, “**Ley de Sociedades de Capital**”) y 133, 140 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil se solicitó al Registro Mercantil de Madrid la designación de experto independiente al objeto de formular informe sobre las participaciones de las sociedades Tres Forcas, Step Negocios, S.L. y Borna Investments, S.L., que inicialmente iban a haber sido objeto de aportación no dineraria a la Sociedad, como contrapartida de la operación de ampliación de capital llevada a cabo.

Finalmente, tal y como se informó en el Hecho Relevante de fecha 5 de septiembre de 2019 relativo a los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 30 de agosto de 2019, la única sociedad objeto de aportación es la sociedad Tres Forcas, es decir, no se incluyen las sociedades Step Negocios, S.L. y Borna Investments, S.L.

La designación recayó en la entidad Eudita AH Auditores 1986, S.A.P. (en adelante, “**Eudita**”). Con fecha 14 de junio de 2019 Eudita emitió el correspondiente informe, en el cual confirma que la valoración de las participaciones se corresponde, al menos, con el valor nominal y la prima de emisión de las acciones que se emiten como contrapartida (12.186.184,66 euros en total), y se pronuncia sobre el resto de los aspectos recogidos en el referido artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital. Dicho informe se adjunta como Anexo IV al presente Documento de Ampliación.

A los efectos de valorar la participación de Tres Forcas que constituye la aportación no dineraria, Eudita ha considerado que el criterio Triple NAV y comparables de mercado sobre el activo inmobiliario subyacente son los métodos idóneos para la valoración de las participaciones objeto de aportación.

El Triple NAV consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales

netos derivados del reconocimiento teórico de valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

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

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

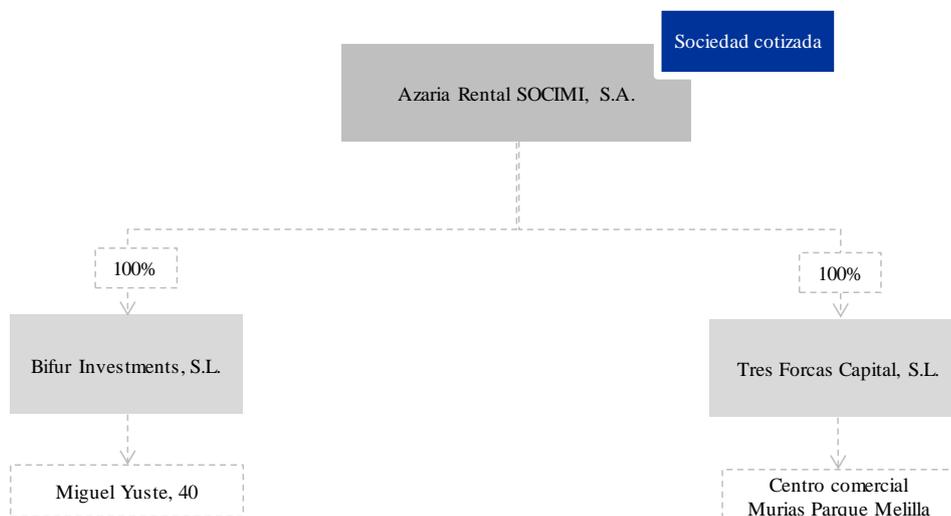
Con el fin de determinar si la aportación no dineraria se corresponde con el valor nominal y, en su caso, con la prima de emisión de las acciones que se emiten en contrapartida, y para determinar la valoración de la participación objeto de aportación, que representan el 100% del capital social de Tres Forcas, Eudita ha llevado a cabo el siguiente proceso:

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

De acuerdo con las comprobaciones llevadas a cabo por Eudita en relación con la operación de aportación no dineraria prevista, considera que la valoración atribuida a las participaciones representativas del 100% del capital social de Tres Forcas, es en todo caso, superior al valor nominal más la prima de emisión de las acciones que Azaria ha emitido como contrapartida.

Cartera de Azaria post ampliación

La estructura societaria de Azaria post ampliación sería la siguiente:



Las principales características de los contratos de arrendamiento de cada uno de los activos son las siguientes:

Sociedad propietaria	Bifur Investments, S.L.	Tres Forcas Capital, S.L.
Activo	Complejo industrial y de oficinas	Centro comercial Murias Parque Melilla
Arrendatario	Diario El País, S.L.	Aki Bricolaje / Murias Parque Melilla, S.L.U. (Dcho superficie)
Año fin contrato	2033	2047 / 2068
Renta anual actual	€ 5,1 MM	€ 0,3 MM+3,85% s/ventas netas / € 0,6 MM + 2% s/ingresos cobrados

Respecto del activo propiedad de Bifur, señalar que el DIIM se incluyó un riesgo relativo a la falta de la licencia de primera ocupación, cuya redacción fue la siguiente:

“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.”

En este sentido, el activo propiedad de Bifur obtuvo con fecha 9 de agosto de 2019 el informe favorable a la solicitud de Licencia de Primer Ocupación y Funcionamiento.

2.2 Información pública disponible.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, la “Circular del MAB 6/2018”), toda la información periódica y relevante desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (<https://azariarental.com/>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/AZARIA_RENTAL_SOCIMI_SA_ES0105373007.aspx) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular del MAB 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de Azaria.

2.3 Información financiera

De conformidad con la Circular del MAB 6/2018, con ocasión de la incorporación al MAB de la Sociedad el 25 de septiembre de 2018, Azaria incluyó en el DIIM las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 (junto con su correspondiente informe de auditoría) de las sociedades Azaria Rental, S.L. y de Bifur Investments, S.L.U. Dicha información financiera ha sido elaborada bajo el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el R.D. 1159/2010 y el R.D. 602/2016. Las fechas correspondientes a sendos informes

de auditoría son el 31 de mayo de 2018, no habiendo presentado ninguno de las mismas salvedades en la opinión.

Adicionalmente, con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad procedió a publicar tanto en su página web como en la web del MAB, las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 y las Cuentas Anuales Individuales auditadas del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018.

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., que emitió el correspondiente informe de auditoría sin opinión con salvedades, desfavorable o denegada, con fecha 30 de abril de 2019.

Las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., que emitió el correspondiente informe de auditoría sin opinión con salvedades, desfavorable o denegada, con fecha 30 de abril de 2019.

Por último, con fecha 31 de octubre de 2019, la Sociedad procedió a publicar tanto en su página web como en la web del MAB, los Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 así como el balance y cuenta de resultados individuales del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, objeto de revisión limitada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., que emitió el correspondiente sin opinión con salvedades, desfavorable o denegada, con fecha 29 de octubre de 2019.

Esta información ha sido incluida en los Anexos I y II del presente Documento de Ampliación.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la Sociedad, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del presente Documento de Ampliación

A continuación, se muestra la cuenta de resultados consolidada de Azaria a 31 de agosto de 2019 comparada con el mismo periodo del ejercicio anterior. Resaltar que esta cuenta de resultados no ha sido sometida a auditoría ni a revisión limitada.

<i>Euros</i>	31 de agosto de 2018	31 de agosto de 2019	Variación
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	3.363.024	3.435.502	2%
Prestaciones de servicios	3.363.024	3.435.502	2%
Otros gastos de explotación	(789.690)	(765.846)	-3%
Servicios exteriores	(737.390)	(765.674)	4%
Tributos	(52.300)	(173)	-100%
Amortización del inmovilizado	(418.716)	(418.716)	0%
Otros resultados	0	0	0%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.154.618	2.250.940	4%
Ingresos financieros	18.839	23.218	23%
Gastos financieros	(817.569)	(809.115)	-1%
RESULTADO FINANCIERO	(798.730)	(785.897)	-2%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.355.888	1.465.043	8%
Impuestos sobre beneficios	-	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.355.888	1.465.043	8%
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	1.355.888	1.465.043	8%

La variación más significativa de la cuenta de resultados consolidada de Azaria es la variación en el epígrafe de tributos. El saldo a 31 de agosto de 2018 se corresponde con los impuestos por operaciones societarias gravados durante el ejercicio 2018, que no han tenido lugar en 2019. Estos tributos gravan las reducciones y ampliaciones de capital de las sociedades.

2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento

Con ocasión de la incorporación al MAB de Azaria, la Sociedad publicó en el DIIM las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado con fecha 10 de septiembre de 2018.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular del MAB 6/2018, la Sociedad publicó con fecha 30 de abril de 2019 junto con las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018, el grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2018.

Tomando en consideración la incorporación de Tres Forcas al perímetro de la Sociedad, el Consejo de Administración celebrado con fecha 19 de septiembre de 2019 ha aprobado las nuevas previsiones para el ejercicio 2019.

Euros	Previsiones 2019 DIIM	Previsiones 2019 actualizadas	Variación	31 de agosto de 2019 no auditado	Grado de cumplimiento de previsiones 2019 actualizadas
OPERACIONES CONTINUADAS					
Importe neto de la cifra de negocios	5.598.711	5.991.160	7%	3.435.502	57%
Prestaciones de servicios	5.598.711	5.991.160	7%	3.435.502	57%
Gastos de personal	0	(5.804)	100%	0	0%
Sueldos, salarios y asimilados	0	(4.418)	100%	0	0%
Cargas sociales	0	(1.387)	100%	0	0%
Otros gastos de explotación	(997.690)	(1.669.653)	67%	(765.847)	46%
Servicios exteriores	(581.454)	(1.247.220)	115%	(765.674)	61%
Tributos	(416.236)	(422.434)	1%	(173)	0%
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(628.074)	(650.460)	4%	(418.716)	64%
Otros resultados	0	0	0%	0	0%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.972.947	3.665.242	-8%	2.250.939	61%
RESULTADO FINANCIERO	(1.206.968)	(1.653.079)	37%	(785.897)	48%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.765.979	2.012.163	-27%	1.465.042	73%
Impuestos sobre beneficios	0	0	0%	0	0%
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	2.765.979	2.012.163	-27%	1.465.042	73%
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)	2.765.979	2.012.163	-27%	1.465.042	73%

Hipótesis que sustentan las previsiones:

Para elaborar las previsiones la Sociedad ha tomado como punto de partida las previsiones elaboradas para Bifur cuyas hipótesis han sido explicadas en el apartado 2.16 del DIIM.

En relación a Tres Forcas, se han considerado únicamente para las previsiones de 2019 el impacto de los últimos cuatro meses, al realizarse la ampliación de capital en septiembre de 2019. Para estimar las previsiones la Sociedad se ha basado en las condiciones de los dos contratos de arrendamientos descritos en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación.

En relación con el epígrafe de servicios exteriores, las hipótesis que se han utilizado han sido las descritas en el apartado 2.16 del DIIM, ajustadas por los gastos derivados del proceso de refinanciación.

Explicación del grado de cumplimiento a 31 de agosto de 2019:

El grado de cumplimiento del Importe neto de la cifra de negocios es del 57% a 31 de agosto de 2019. Este grado de cumplimiento es ligeramente inferior a las previsiones, debido a que el IBI y la Tasa de Basuras se refactura en el cuarto trimestre del año.

Por otro lado, el grado de cumplimiento del epígrafe de gastos de Servicios exteriores es inferior a la estimación de las previsiones debido a los gastos de asesores externos de la refinanciación llevada a cabo en septiembre, los cuales no están recogidos en el cierre de agosto 2019.

Asimismo, el gasto financiero es también inferior a la previsión de final de año debido a la reversión de costes asociados a la concesión del préstamo en septiembre. Los préstamos que Bifur y Tres Forcas mantenían con Cajamar y EBN Banco de Negocios, respectivamente, estaban registrados a coste amortizado en el balance. Por lo tanto, al refinanciar la deuda bancaria, y al entender la Sociedad que la nueva deuda bancaria no puede considerarse una continuación de la anterior, estos costes asociados a la deuda se revierten impactando negativamente en el estado de Pérdidas y Ganancias de las Sociedades.

Criterios comparables y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones:

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 consolidadas.

A continuación, se incluye una relación de las principales asunciones y factores que, si bien no son todos los factores posibles, podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones:

- Riesgo de impago y quiebra por parte alguno de los inquilinos de los activos propiedad de Bifur (El País o alguna de las sociedades del Grupo Prisa) y/o Tresforcas (Leroy Merlin, AKI Bricolaje o Murias Parque Melilla, S.L.U.).
- 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 los contratos 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.

2.6 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 de capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la presentación del presente Documento de Ampliación.

2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de septiembre de 2018. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los

riesgos descritos en el DIIM, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

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.

A continuación, se indican los factores de riesgo más relevantes:

i. Riesgo de influencia del actual accionista mayoritario

Tal y como se indica en el apartado 3.1 del presente Documento de Ampliación, Azaria se encuentra controlada directa e indirectamente en un 93,09% por D. Luis Iglesias, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

ii. Riesgos relativos a la estructura de financiación

Tal y como se informó en los Hechos Relevantes publicados con fecha 11 de septiembre de 2019 y 28 de octubre de 2019, la Sociedad ha formalizado un contrato de financiación con VTB Bank por importe de 91,65 millones de euros. De este importe, la Sociedad ha dispuesto 53,8 millones de euros, de los que ha destinado 32,7 millones de euros para cancelar la deuda de Bifur y Tres Forcas.

Teniendo en cuenta que la valoración de activos de Bifur y Tres Forcas a 31 de diciembre de 2018 asciende a 97,9 millones de euros y la deuda dispuesta a la fecha del presente Documento de Ampliación asciende a 53,8 millones de euros, el *Loan To Value* aproximado (en adelante “LTV”) ascendería al 55%.

Dicha deuda se encuentra garantizada por una hipoteca de primer rango sobre los inmuebles a favor de VTB Bank que se extenderá a las indemnizaciones derivadas de los seguros; prenda de primer rango otorgada por el accionista mayoritario sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad de su titularidad; y prenda sobre otros derechos de crédito de los que sea titular la Sociedad.

Respecto de los covenants financieros, los mismos son los siguientes:

- LTV máximo del 60%
- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda: 1,5x (2019 y 2020) y 1,7x (2021 – 2024)

Por último, el tipo de interés de la deuda asciende al 3,5% + Euribor a 3 meses (sin cláusula floor al 0% sobre el Euribor a 3 meses).

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 Azaria no disponga de los fondos necesarios para hacer frente al servicio de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, dicha Sociedad 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 Azaria.

iii. Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad o sus filiales

A la fecha del presente Documento de Ampliación, y tal y como se indicó en el Hecho Relevante de fecha 11 de septiembre de 2019, la Sociedad y su accionista mayoritario, Bifur y Tres Forcas han constituido a favor de VTB Bank las siguientes garantías:

- Hipoteca de primer rango sobre los inmuebles a favor de VTB Bank, que se extenderá a las indemnizaciones derivadas de los seguros
- Prenda de primer rango otorgada por el accionista mayoritario sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad de su titularidad
- Prenda sobre otros derechos de crédito de los que sea titular la Sociedad

En el caso de que la Sociedad incumpliese las obligaciones del préstamo, VTB Bank podría ejecutar las garantías anteriormente mencionadas, afectando negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

iv. 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 DIIM, la Sociedad está gestionada por la empresa Drago Capital, S.L.U., 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.

v. Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad

La Sociedad Gestora Drago Capital, S.L.U. 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 DIIM, Drago Capital, S.L. también presta servicios de administración y gestión a Silvercode Investments, SOCIMI, S.A., sociedad que ha sido excluida de cotización en el MAB con fecha 18 de diciembre de 2019. El contrato entre Drago Capital, S.L.U. y la Sociedad no establecía ninguna cláusula de exclusividad, por lo que Drago Capital, S.L.U. 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.U. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o Drago Capital, S.L.U. actúe de forma beneficiosa para la Sociedad.

vi. *Riesgo inherente a la adquisición de las participaciones de Tres Forcas:*

La adquisición de la participación de Tres Forcas tiene asociados unos riesgos inherentes a cualquier proyecto de adquisición de una compañía, destacando entre ellos los siguientes:

- Incorrecta gestión por parte de la Sociedad Gestora de los activos de las sociedades adquiridas.
- Incorrecta integración financiera y contable de los balances y cuentas de resultados de las tres compañías que se incorporan al perímetro de Azaria.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 **Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.**

El capital social de Azaria previo a la ampliación de capital descrita a continuación asciende a 6.259.050 euros, representado por 6.259.050 acciones de 1 euro de valor nominal. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Azaria acordó, en su sesión celebrada el 30 de agosto de 2019, aumentar el capital social por un importe máximo nominal de 1.949.790 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.949.790 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, con una prima de emisión total de 10.236.394,66€, lo que supone una prima de 5,249998543€ por cada acción consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en una aportación no dineraria consistente en el 100% del capital de la sociedad Tres Forcas Capital S.L.

Asimismo, la referida Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó facultar al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para ampliar y desarrollar el referido acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto, así como para realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para ejecutar el referido acuerdo, así como solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones de Azaria en el MAB.

De acuerdo con lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad, en uso de la facultad conferida, acordó el 4 de septiembre de 2019 ejecutar el acuerdo relativo al aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias adoptado por la referida Junta General bajo el punto primero del orden del día y solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones de Azaria en el MAB.

El 4 de septiembre de 2019 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital social, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de octubre de 2019.

Los términos y condiciones de la ampliación de capital son los que se detallan a continuación:

Importe de la emisión y acciones que se han emitido

El importe nominal del aumento de capital asciende a 1.949.790 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.949.790 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, numeradas del número 6.259.051 al 8.208.840, ambas inclusive, con los mismos derechos y obligaciones que las emitidas hasta la fecha (en adelante, “**Nuevas Acciones**”). Las Nuevas Acciones se crean con una prima de emisión global de 10.236.394,66 euros, lo que supone una prima de 5,249998543 euros por cada acción.

El importe efectivo de la ampliación de capital asciende a la cantidad de 12.186.184,66 euros, es decir, 1.949.790 euros en concepto de capital social y 10.236.394,66 euros en concepto de prima de emisión.

El contravalor de las Nuevas Acciones a emitir consiste en 79.998 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 79.998, todas ellas inclusive, con un valor nominal de 30,06 euros por acción, que Petalaca Servicios y Gestiones S.L. posee en la sociedad española Tres Forcas, constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día 22 de diciembre de 2004, con el número 528 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Melilla, al tomo 82, folio 205, inscripción 1ª, hoja ML1255, con C.I.F. número B-52012457, con domicilio social en la calle Marqués de Montemar nº 33, Edificio Bahía III, escalera B planta 1ª, puerta nº 2, Melilla.

Las Nuevas Acciones son nominativas, están representadas en anotaciones en cuenta, gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación tras el otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital y desde la fecha de su inscripción en el registro contable de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “**Iberclear**”), y sus entidades participantes autorizadas (“**Entidades Participantes**”) en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

Capital resultante de la ampliación

El capital social de la Sociedad resultante asciende a 8.208.840 euros, dividido en 8.208.840 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie.

Señalar que PETALACA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L., que ha suscrito el 100% de las acciones emitidas por Azaria, está participada en más de un 85% por el principal accionista de Azaria, D. Luis Iglesias. Tras la ampliación de capital, el único accionista que posee una participación superior al 5% del capital es D. Luis Iglesias, quien directa e indirectamente ostenta una participación en Azaria del 93,09% del capital.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

No aplica. En este sentido, atendiendo a la naturaleza del contravalor del aumento del capital, los accionistas de la Sociedad no tenían derecho de suscripción preferente sobre las acciones a emitir con ocasión del aumento del capital con cargo a una aportación no dineraria.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

No aplica.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en 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 Nuevas Acciones procedentes de la ampliación de capital son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus Entidades Participantes. Las Nuevas Acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se han emitido con ocasión de la ampliación de capital son ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación tras el otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro Iberclear y sus Entidades Participantes.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el correspondiente segmento del MAB.

Las acciones que se han emitido en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo. No obstante, dichas acciones están pignoradas a favor de la entidad bancaria VTB Bank (Europe) SE como garantía del contrato de financiación suscrito por la Sociedad con dicha entidad bancaria.

4 OTRA INFORMACIÓN 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 un Asesor Registrado para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, Azaria, contrató con fecha 27 de noviembre de 2017 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado para el proceso de incorporación.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 6/2018.

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.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad del grupo 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.

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

Eudita AH Auditores 1986, S.A.P. en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, así como en el apartado 2 del artículo 5 de la Ley de SOCIMIs, ha emitido un informe de valoración de la aportación no dineraria realizada.

Dicho informe ha sido incluido como Anexo IV al presente Documento de Ampliación.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación,

Ernst&Young Abogados, S.L.P., ha prestado servicios de asesoramiento legal.

Por último, Banco Sabadell, S.A. actúa como Entidad Agente.

**ANEXO I Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses
finalizados el 30 de junio de 2019 e informe de revisión limitada**



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

Informe de revisión limitada de estados
financieros intermedios resumidos consolidados
al 30 de junio de 2019



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Azaria Rental SOCIMI, S.A. (en adelante la sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2019, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Otra información: informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

29 de octubre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/15807

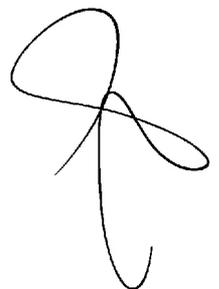
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados e Informe de Gestión
Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de
seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

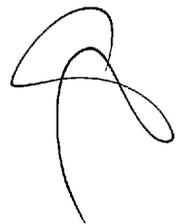
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a vertical stroke and a small hook at the bottom.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019**

(Expresado en miles de Euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2019 (no auditado)	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		69.123	69.679
Inversiones inmobiliarias	6	67.379	67.935
Inversiones financieras a largo plazo		826	826
Otros activos financieros	7	826	826
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	7,16	918	918
ACTIVO CORRIENTE		2.605	2.351
Existencias		87	103
Anticipo a proveedores	7	87	103
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2	666
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	1	307
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	1	359
Inversiones en empresas del grupo	7,16	62	49
Inversiones financieras a corto plazo	7	2.150	541
Periodificaciones	15	-	60
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	304	932
TOTAL ACTIVO		71.728	72.030

Las Notas 1 a 21 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2019 (no auditado)	31/12/2018
PATRIMONIO NETO	9	42.098	41.949
Fondos Propios	9	42.098	41.949
Capital		8.326	8.326
Prima de emisión		32.701	32.701
Reservas		857	398
Acciones propias		(244)	(233)
Resultado consolidado del ejercicio		1.108	2.143
Dividendo a cuenta		(650)	(1.386)
PASIVO NO CORRIENTE		29.054	29.022
Deudas a largo plazo	7	29.054	29.022
Deudas con entidades de crédito		28.169	28.137
Otros pasivos financieros		885	885
PASIVO CORRIENTE		576	1.059
Deudas a corto plazo	7	340	478
Deudas con entidades de crédito		225	450
Otras deudas		115	28
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		236	581
Proveedores	7	15	25
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	221	556
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		71.728	72.030

Las Notas 1 a 21 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresada en miles de Euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (no auditado)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11	2.579	2.548
Otros gastos de explotación	11	(598)	(681)
Servicios exteriores		(598)	(629)
Tributos		-	(52)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(314)	(314)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.667	1.553
Ingresos financieros	12	19	14
Gastos financieros	12	(578)	(613)
Por deudas con terceros		(578)	(613)
RESULTADO FINANCIERO		(559)	(599)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.108	954
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		1.108	954
GANANCIAS POR ACCIÓN DEL BENEFICIO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
GANANCIA POR ACCIÓN			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)	9.d	0,14	-

Las Notas 1 a 21 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresado en miles de Euros)

	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (no auditado)
Resultado consolidado del ejercicio	1.108	954
Otro resultado global		
<i><u>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</u></i>	-	-
<i><u>Partidas que no se reclasifican a resultados</u></i>	-	-
Total resultado global del ejercicio	1.108	954

Las Notas 1 a 21 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019**

(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones Propias	Dividend o a cuenta	Resultad o consolid ado del ejercicio	Total Patrimon io Neto
	(Nota 9)	(Nota 9)	(Nota 9)	(Nota 9)	(Nota 9)	(Nota 9)	(Nota 9)
Saldo al 1 de enero de 2018	5.003	14.549	-	-	(1.060)	1.479	19.971
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	2.143	2.143
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital social	5.003	18.152	-	-	-	-	23.155
Reducción de capital social	(1.680)	-	-	-	-	-	(1.680)
Distribución de dividendos	-	-	(272)	-	(1.386)	-	(1.658)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(233)	-	-	(233)
Otros movimientos	-	-	670	-	1.060	(1.479)	251
Saldo al 31 de diciembre de 2018	8.326	32.701	398	(233)	(1.386)	2.143	41.949
Saldo al 1 de enero de 2019	8.326	32.701	398	(233)	(1.386)	2.143	41.949
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	1.108	1.108
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital social	-	-	-	-	-	-	-
Reducción de capital social	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(650)	-	(650)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(11)	-	-	(11)
Otros movimientos	-	-	459	-	1.386	(2.143)	(298)
Saldo al 30 de junio de 2019 (no auditado)	8.326	32.701	857	(244)	(650)	1.108	42.098

Las Notas 1 a 21 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (no auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.108	954
Ajustes del resultado	873	913
Amortización de las inversiones inmobiliarias	314	314
Ingresos financieros	(19)	(14)
Gastos financieros	578	613
Cambios en el capital corriente	335	1.408
Deudores y otras cuentas a cobrar	680	1.734
Acreedores y otras cuentas a pagar	(345)	(326)
Otros flujos de efectivo de las actividades explotación	(546)	(599)
Pagos de intereses	(546)	(613)
Otros pagos (cobros)	-	14
Flujos de efectivo de las actividades explotación	1.830	2.676
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(1.630)	-
Otros activos financieros, cuentas corrientes	(1.630)	-
Cobros por desinversiones	70	-
Incorporación sociedad dependiente al Grupo	-	-
Otros activos financieros, cuentas corrientes	70	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(1.560)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(11)	76
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (reducción de capital)	-	-
Adquisición y Enajenación (netos) de instrumentos de patrimonio propios	(11)	76
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(225)	(225)
Devoluciones y amortización	(225)	(225)
Deudas con entidades de crédito	(225)	(225)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros	(662)	(300)
Dividendos y prima de emisión	(662)	(300)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(898)	(449)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(628)	2.227
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	932	114
Efectivo o equivalentes derivados de la aportación	99	670
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	205	1.671
Variación neta	(628)	2.227

Las Notas 1 a 21 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

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

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

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

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

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

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

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

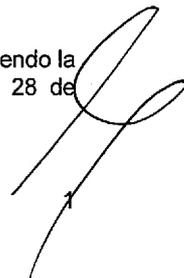
Según lo anteriormente comentado, la sociedad dominante, Azaria Rental SOCIMI, S.A. ha tomado el control de la sociedad Bifur Investments, S.L. con fecha 11 de enero de 2018, por lo tanto, el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 es el primero en el que existe grupo de sociedades y la Sociedad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

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

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

Con fecha 6 de junio de 2018, se adoptó en Junta de Administradores Solidarios la correspondiente adaptación del objeto social de la Sociedad al establecido para las SOCIMI. Dicho acuerdo fue elevado en escritura pública el 14 de junio de 2018. Adicionalmente, se acordó en Junta General Extraordinaria y Universal, la transformación de la sociedad en sociedad anónima, sin cambio de personalidad jurídica y conservando la denominación de SOCIMI. El objeto social de la Sociedad Dominante, descrito en el artículo 2 de sus estatutos es:

- i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

- ii. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- iii. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- iv. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

A 30 de junio de 2019, y tras los cambios societarios descritos anteriormente, la Sociedad Dominante pertenece en un 8,14% a Will Shares Limited, en un 37,02% a Daily Real Estate, S.L. y en un 49,83% a Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A., siendo el 4,53% perteneciente a accionistas minoritarios. Por otra parte, con motivo de la salida al MAB, la Sociedad ha adquirido acciones propias hasta un total de 40.788, lo cual viene detallado en la Nota 9.

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

Las compañías que componen el Grupo cierran su ejercicio el 31 de diciembre.

Las cuentas anuales de Azaria Rental SOCIMI, S.A. (Sociedad dominante) y las cuentas anuales consolidadas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio 2018 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 26 de marzo de 2019 y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de junio de 2019.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante "estados financieros resumidos" o "estados financieros intermedios") han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 21 de octubre 2019. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

b) Régimen regulatorio

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

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

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

A 30 de junio de 2019 la Sociedad cumple con las exigencias de la Ley de SOCIMI que permite la aplicación del Régimen fiscal de las mismas.

c) Sociedades dependientes

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

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

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

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

Variación en el perímetro de consolidación

30/06/2019

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

31/12/2018

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

(*) La sociedad Bifur Investments, S.L. es auditada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en 2019 y 2018.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. Bases de presentación

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

Estos estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

2.2. Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones que han sido aprobadas por la Unión Europea y que han entrado en vigor el 1 de enero de 2019.:

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados:

- NIIF 16 "Arrendamientos."
- NIIF 9 (Modificación) – "Componente de pago anticipado con compensación negativa."
- CINIIF 23 – "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias."
- NIC 19 (Modificación) – "Modificación, reducción o liquidación del plan."
- NIC 28 (Modificación) – "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos."
- Mejoras anuales de las NIIF – Ciclo 2015-2017:
 - o NIC 12 – "Impuesto sobre las ganancias."
 - o NIC 23 – "Costes por intereses."
 - o NIIF 11 – "Acuerdos conjuntos."
 - o NIIF 3 – "Combinaciones de negocios."

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

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

A la fecha de preparación de estos estados financieros intermedios consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) – "Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."
- NIIF 17 – Contratos de seguros.

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que pueda llegar a tener la normativa en las cuentas anuales consolidadas.

2.3 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2019 se presentan con información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el año finalizado el 31 de diciembre de 2018.

La información comparativa, al igual que la del presente ejercicio, ha sido obtenida mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 30 de junio de 2019.

3. USO DE ESTIMACIONES

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

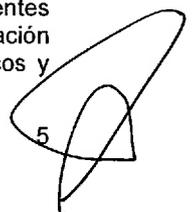
- i) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de similar naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii) Precios recientes de propiedades en otros mercados activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones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

No consideramos necesario la realización de un informe de valoración a junio al no existir indicios de deterioro y no haberse producido cambios drásticos en el mercado que supongan variaciones en las hipótesis utilizadas. Adicionalmente, el informe de valoración realizado a 31 de diciembre de 2018 tiene una vigencia de seis meses.

La Sociedad registra la inversión inmobiliaria a coste, utilizando las valoraciones para analizar posible deterioro de las inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2019, el valor razonable supera ampliamente el valor en uso del activo.

Vidas útiles de la Inversión Inmobiliaria

Los Administradores de la Sociedad Dominante determinan las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para la Inversión Inmobiliaria. La vida útil de la Inversión Inmobiliaria se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

considerando su valor residual. La Sociedad revisa en cada cierre la vida útil de la Inversión inmobiliaria y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

4. POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo sobre las que se han preparado los presentes estados financieros intermedios consolidados, han sido elaboradas de acuerdo a NIIF-UE y las mismas se presentan a continuación.

4.1. Políticas de consolidación

a) Dependientes

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

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

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

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

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

(b) Modificación de la participación sin pérdida de control

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

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

(c) Enajenación de dependientes

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

4.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>Años</u>
Construcciones	18
Instalaciones Técnicas	3

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

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

4.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

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

4.4 Existencias

Surgen existencias cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Ellas se valoran posteriormente al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre del ejercicio, el Grupo no tiene existencias de este tipo; en cambio, sí tiene reconocido en 2019 en dicho epígrafe anticipos a proveedores.

4.5 Activos financieros

Clasificación

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

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

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

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

Valoración

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

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

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, el Grupo

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

deberá realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar toda la inversión de capital a valor razonable con cambios en otro resultado global. A 1 de enero de 2019, el Grupo no mantiene este tipo de activos.

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Deterioro

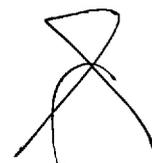
El modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en el modelo de pérdida esperada en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas.

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

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

Los deterioros de este tipo de cuentas no han sido significativos a 30 de junio de 2019.

Compensación de instrumentos financieros



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

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

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

4.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

4.7 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado (deuda financiera)

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

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

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

4.8 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

4.9 Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un período de tiempo sustancial

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al coste de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

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

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

4.11. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

Las entidades estarán sometidas a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

4.12. Reconocimiento de ingresos

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

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

Ingresos por concepto de alquiler

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

Ingresos por intereses

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

4.13 Distribución de dividendos

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

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

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

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

que se refiere el apartado anterior.

4.14 Transacciones con partes vinculadas

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

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

4.15 Información medioambiental

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

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

4.16 Información financiera por segmentos

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

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

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

5.1. Factores de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

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

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

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

(ii) Riesgo de precio



13

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

La exposición a riesgo de tipo de interés variable a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente (importe nominal):

	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Deuda financiera a tipo variable (*)	28.875	29.100
TOTAL	28.875	29.100

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

El Grupo presenta a 30 de junio de 2019 un fondo de maniobra positivo, con un importe de 2.029 miles de euros, así como un contrato de arrendamiento vigente que implica unas rentas netas anuales de 4.868 miles de euros, siendo el riesgo de liquidez no relevante.

En base al presupuesto para el ejercicio 2019 aprobado por los Administradores, se ha elaborado la siguiente previsión de liquidez para los próximos 6 meses (sin tener en cuenta dividendos), cuyo cumplimiento dependerá del éxito de dicho presupuesto.

Miles de Euros

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del período

304

Cobro por arrendamiento a Diario El País

2.538

14

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

Pago por intereses del préstamo	(562)
Pago por amortización del préstamo	(539)
Pago a proveedores y acreedores	(780)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del período	961

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	Valor inicial 01/01/2019	Altas por incorporación al perímetro	Altas	Bajas	Otros	Saldo final 30/06/2019 (*)
Coste						
Terrenos	62.358	-	-	-	(216)	62.142
Construcciones	3.477	-	-	-	(10)	3.467
Instalaciones técnicas	2.728	-	-	-	(16)	2.712
	68.563	-	-	-	(242)	68.321
Amortización acumulada						
Construcciones	(121)	-	(60)	-	-	(181)
Instalaciones técnicas	(507)	-	(254)	-	-	(761)
	(628)	-	(314)	-	-	(942)
Valor Neto Contable	67.935	-	(314)	-	(242)	67.379

(*) No consideramos necesario la realización de un informe de valoración a junio al no existir indicios de deterioro y no haberse producido cambios drásticos en el mercado que supongan variaciones en las hipótesis utilizadas. Adicionalmente, el informe de valoración realizado a 31 de diciembre de 2018 tiene una vigencia de seis meses

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

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

No se han capitalizado costes de intereses en los bienes registrados bajo este epígrafe a 30 de junio de 2019.

a) Procedimiento de valoración

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

	Miles de euros			
	30/06/2019		31/12/2018	
	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	67.379	74.120	67.935	74.120

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

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

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

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

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

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 30 de junio de 2019, el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2019, el Grupo no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en el balance consolidado y totalmente amortizados.

d) Seguros

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

e) Obligaciones

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

7. ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Análisis por categorías

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

a) Activos financieros

	Miles de euros		
	A 30 de junio de 2019		
Activos Financieros	Derivados de cobertura	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias
Naturaleza/Categoría			
Inversiones en empresas del grupo	-	-	-
Créditos con empresas del grupo (Nota 16)	-	918	-
Otros activos financieros	-	826	-
Largo plazo/no corrientes	-	1.744	-
Cuentas a cobrar	-	148	-
Cuentas corrientes con empresas del grupo (Nota 16)	-	2.150	-
Créditos con empresas del grupo	-	62	-
Corto plazo/corrientes	-	2.360	-
Total activos financieros a 30.06.2019	-	4.104	-

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

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

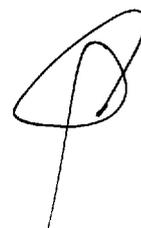
Bajo el epígrafe "Créditos con empresas del grupo" a largo plazo se registran los créditos que fueron concedidos a Drago Capital, S.L. el 21 de julio de 2016 y a Dotricia B.V, el 21 de noviembre de 2016. Dichos créditos han sido prorrogados durante el ejercicio por dos periodos adicionales de un año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

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

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

Bajo el epígrafe "Cuentas a cobrar" se registran principalmente 75 miles de euros referentes a un anticipo realizado por parte de Azaria Rental SOCIMI, S.A. a un fondo como consecuencia de la búsqueda de refinanciación de la deuda de Bifur Investments, S.L.

Bajo el epígrafe "Cuentas corrientes con empresas del grupo" se registran los saldos de las cuentas corrientes establecidas durante el ejercicio 2018 entre Azaria Rental SOCIMI, S.A. y Bifur Investments, S.L. con uno de los accionistas de Azaria, en este caso Daily Real Estate, S.L. Adicionalmente, se registra el saldo de la cuenta corriente de la cuenta establecida durante el ejercicio 2019 entre Azaria Rental SOCIMI, S.A. con Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

b) Pasivos financieros

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Pasivos Financieros	Débitos y partidas a pagar	Débitos y partidas a pagar
Naturaleza/Categoría		
Deuda con entidades de crédito	28.169	28.137
Otros pasivos financieros	885	885
Deudas a largo plazo/Pasivos Financieros no corrientes	29.054	29.022
Deuda con entidades de crédito	225	450
Otros pasivos financieros	130	53
Deudas a largo plazo/Pasivos Financieros no corrientes	355	503
Total Pasivos Financieros	29.409	29.525

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

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



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

7.2. Análisis por vencimientos

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

Miles de euros							
A 30 de junio de 2019							
Activos Financieros	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Créditos con empresas del grupo	62	918	-	-	-	-	980
Otros activos financieros	2.150	-	-	-	-	826	2.976
Deudores comerciales	148	-	-	-	-	-	148
Total activos financieros	2.360	918	0	0	0	826	4.104
Pasivos Financieros	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudas financiera	225	3.000	3.000	3.000	3.600	15.569	28.394
Otros pasivos financieros	115	-	-	-	-	885	1.000
Proveedores	15	-	-	-	-	-	15
Total pasivos financieros	355	3.000	3.000	3.000	3.600	16.454	29.409
A 31 de diciembre de 2018							
Activos Financieros	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Créditos con empresas del grupo	49	918	-	-	-	-	967
Otros activos financieros	541	-	-	-	-	826	1.367
Deudores comerciales	470	-	-	-	-	-	470
Total activos financieros	1.060	918	0	0	0	826	2.804
Pasivos Financieros	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudas financiera	450	3.000	3.000	3.600	3.600	14.937	28.587
Otros pasivos financieros	28	-	-	-	-	885	913
Proveedores	25	-	-	-	-	-	25
Total pasivos financieros	503	3.000	3.000	3.600	3.600	15.822	29.525



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Tesorería	304	932
Total	304	932

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

A 30 de junio de 2019 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

9. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

a) Capital y Prima de emisión

	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	5.003	14.549	19.552
Aumento de capital	5.003	18.152	23.155
Devolución de prima	(1.680)	-	(1.680)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	8.326	32.701	41.027
Saldo al 1 de enero de 2019	8.326	32.701	41.027
Aumento de capital	-	-	-
Reducción de capital	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2019	8.326	32.701	41.027

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

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

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

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

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

De esta manera, a 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad Dominante era de 8.326 miles de euros, con una prima de emisión de 32.701 miles de euros. Durante el periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2019 no se han producido operaciones societarias en lo que a capital social y prima de emisión se refiere.

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

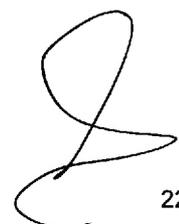
Accionistas	30/06/2019		31/12/2018	
	Nº Acciones (miles)	%Participación	Nº Acciones (miles)	%Participación
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.	4.149	49,83%	4.149	49,83%
Daily Real Estate, S.L.	3.083	37,03%	3.082	37,02%
Wil Shares Limited	344	4,13%	678	8,14%
Accionistas minoritarios	707	8,49%	377	4,53%
Acciones propias	43	0,52%	40	0,48%
Total	8.326	100,00%	8.326	100,00%

b) Distribución de dividendos

De acuerdo con la resolución del Consejo de Administración con fecha 7 de febrero de 2019 se repartió un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 650 miles de euros a cada uno de los socios, así como a los accionistas minoritarios como consecuencia de su salida al MAB y que fue aprobado por el Consejo de Administración el 14 de febrero de 2019.

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

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



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

31/01/2019

Beneficio bruto	787.497
Estimación del IS	-
Beneficios netos disponibles	787.497
RL a dotar sobre los beneficios netos	(78.750)
Cantidad distribuida anteriormente	-
Cantidad máxima de posible distribución	708.747
Cantidad que se propuso y distribuyó	650.000
Liquidez en tesorería	877.862
Liquidez neta	877.862

c) Ganancia por acción

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

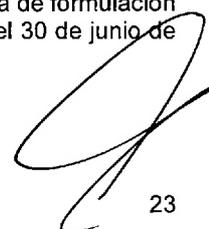
Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

	Miles de euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Resultado consolidado del ejercicio	1.108	954
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	8.460.090	-
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	29.883	-
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,14	-

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de las mismas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 ni para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

d) Acciones propias

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

	30/06/2019		31/12/2018	
	Número acciones propias	Miles euros	Número acciones propias	Miles euros
Al inicio del ejercicio	40.188	233	-	-
Aumento/compras	2.452	11	40.188	233
Disminuciones	-	-	-	-
Al cierre del ejercicio	42.640	244	40.188	233

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

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor del patrimonio neto del Grupo al 30 de junio de 2019 por importe de 244 miles de euros (233 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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

e) Reservas

- Reserva legal

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

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

A 30 de junio de 2019 la reserva legal está dotada por importe de 857 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2018 la reserva era de 398 miles de euros.

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones Públicas

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

	30/06/2019	31/12/2018
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	1	359
Total	1	359
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	-	(234)
Bifur Investments S.L.	(221)	(322)
Total	(221)	(556)

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

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

	30/06/2019	31/12/2018
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
H.P. retenciones	1	359
Total	1	359
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
H.P. acreedora por IVA	(221)	(322)
H.P. acreedora por retenciones	-	(234)
Total	(221)	(556)

b) Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

	Miles de euros			
	30/06/2019			
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	1.108	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	1.108	-	-	-
	30/06/2018			
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	954	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	954	-	-	-

El Grupo no tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de reconocer a 30 de junio de 2019 ni 30 de junio de 2018.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según se establece en la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2019, las sociedades que componen el grupo tienen abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución, siendo los ejercicios desde 2016 en el caso de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y desde 2015 en el caso de Bifur Investments, S.L.

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

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1. Importe neto de la cifra de negocios

En miles de euros	30/06/2019	30/06/2018
Ingresos por renta de alquiler	2.579	2.549
Total	2.579	2.549

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

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

11.2. Otros gastos de explotación

	30/06/2019	30/06/2018
Reparaciones y conservación	-	15
Servicios profesionales independientes	534	547
Primas de seguros	60	62
Servicios bancarios	2	2
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2	3
Tributos	-	52
Total	598	681

Bajo el epígrafe "Servicios profesionales independientes", el Grupo ha registrado principalmente gasto correspondiente a los honorarios pagados en relación al contrato suscrito con la sociedad Drago Capital por la gestión de las actividades del Grupo (ver nota 16).

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Tributos", durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2018, el Grupo registró principalmente 35 miles de euros debido a la reducción de capital llevada a cabo por parte de Bifur Investments, S.L., por la cual se incurrió en un gasto de impuesto por operaciones societarias.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

12. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2019 y a 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	30/06/2019	30/06/2018
Ingresos financieros		
Por créditos a entidades vinculadas (nota 16)	13	14
Por cuentas corrientes con entidades vinculadas (nota 16)	6	-
Total	19	14
Gastos financieros		
Por préstamos con entidades de crédito	(578)	(613)
Total	(578)	(613)
Total resultado financiero	(559)	(599)

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

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

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

13. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ninguna de las sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

b) Avales

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ninguna de las sociedades del Grupo tiene avales o garantías, salvo las desglosadas en la Nota 6.

14. COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las sociedades del Grupo no tienen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias u otros conceptos significativos.

b) Compromisos por arrendamiento operativo

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las sociedades del Grupo tenían contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:



27

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

	<u>30/06/2019</u>
Menos de 1 año	2.538
Entre 1 y 5 años	26.704
Más de 5 años	54.123

15. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

El Grupo no tiene contabilizado gastos anticipados a 30 de junio de 2019, ya que ha dado los 60 miles de euros registrados a 31 de diciembre de 2018 correspondientes a la parte de los seguros de responsabilidad civil, registrando de este modo el gasto en la Cuenta de Resultados Intermedia Consolidada.

Dicha periodificación fue calculada computando el número de días incurridos de cada ejercicio.

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018, adicionales a los dividendos detallados en la nota 9:

30/06/2019	Miles de euros		
	Gasto por servicios recibidos	Ingresos por intereses de créditos	Ingresos financieros cuentas corrientes
Drago Capital S.L.	(30)	8	-
Dotricia, B.V.	-	5	-
Daily Real Estate, S.L.	-	-	6
Total	(30)	13	6

30/06/2018	Miles de euros		
	Gasto por servicios recibidos	Ingresos por intereses de créditos	Ingresos financieros cuentas corrientes
Drago Capital S.L.	(30)	8	-
Dotricia, B.V.	-	6	-
Daily Real Estate, S.L.	-	-	-
Total	(30)	14	-

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30/06/2019	Miles de euros		
	Créditos	Cuentas corrientes	Otros pasivos financieros
Corto plazo			
Drago Capital S.L.	31	-	-
Dotricia, B.V.	31	-	-
Daily Real Estate, S.L.	-	1.959	-
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.	-	103	(16)
Otros	-	88	-

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

	62	2.150	(16)
Largo plazo			
Dotricia, B.V.	395	-	-
Drago Capital S.L.	523	-	-
	918	-	-
Total	980	2.150	(16)

31/12/2018	Miles de euros		
	Créditos	Cuentas corrientes	Otros pasivos financieros
Corto plazo			
Drago Capital S.L.	26	-	-
Dotricia, B.V.	23	-	-
Daily Real Estate, S.L.	-	452	-
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.	-	44	(28)
Otros	-	45	-
	49	541	(28)
Largo plazo			
Dotricia, B.V.	395	-	-
Drago Capital S.L.	523	-	-
	918	-	-
Total	967	541	(28)

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

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

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

17. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

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

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha pagado una prima por importe de 60 miles de euros en relación al seguro de responsabilidad civil que tiene suscrito con AIG. No han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

18. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

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

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

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

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

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

Importes en miles de euros	Fecha de pago	Procedentes de rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del 2018	Octubre 2018	1.343
Dividendo con cargo a resultados del 2019	Febrero 2019	650

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores. Con fecha 7 de febrero de 2019, el Consejo de Administración aprueba una distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019. (Ver Nota 9).

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

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

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

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

No es de aplicación.

20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el periodo revisado el 30 de junio de 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de revisión de los estados financieros intermedios consolidados a 16 miles de euros (16 miles de euros a 30 de junio de 2018).

No se han devengados honorarios adicionales por otras sociedades de la red PwC en concepto de otros servicios durante 2018 ni 2019.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 4 de septiembre de 2019 Azaria Rental SOCIMI, S.A. formalizó un contrato de financiación con VTB Bank (Europe) SE por importe de 91,65 millones de euros cancelando los 28,8 millones de euros del préstamo hipotecario concedido a la sociedad Bifur Investments, S.L. y 3,87 millones de euros del préstamo hipotecario concedido a la sociedad Tres Forcas Capital, S.L. y por tanto, la cancelación de las garantías hipotecarias que gravaban los activos inmobiliarios de dichas compañías. Únicamente se ha dispuesto 53,8 millones de euros del mencionado préstamo.

Unido a la operación anterior, la Junta General de la Sociedad aprobó por unanimidad ampliar el capital social en la cantidad de 1.949.790 euros, quedando éste fijado en la cantidad de 8.208.840 euros. Dicha ampliación de capital se lleva mediante aportación no dineraria del 100% de las participaciones que Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. posee en la sociedad española Tres Forcas Capital, S.L.

Adicionalmente, se formaliza la reducción del capital social en la cantidad de 2.066.950 euros, mediante la amortización de 2.066.950 acciones propias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con lo que el capital social queda fijado en 6.259.050 euros, representado por 6.259.050 de acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, según escritura pública de fecha 4 de septiembre de 2019.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2019

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio 2019

Situación económico-financiera del Grupo

En relación a los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019, el Grupo presenta una situación económica-financiera y patrimonial saneada, con un fondo de maniobra positivo de 2.029 miles de euros y una cuenta de resultados que ascienden a 1.108 miles de euros.

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

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y 30 de junio de 2019 el Grupo no ha tenido empleados.

A 30 de junio de 2019, el capital social del Grupo es de 8.326 miles de euros, con una prima de emisión de 32.701 miles de euros.

Evolución previsible del Grupo

No se esperan cambios significativos de cara al próximo ejercicio.

Hechos Posteriores

Con fecha 4 de septiembre de 2019 Azaria Rental SOCIMI, S.A. formalizó un contrato de financiación con VTB Bank (Europe) SE por importe de 91,65 millones de euros cancelando los 28,8 millones de euros del préstamo hipotecario concedido a la sociedad Bifur Investments, S.L. y 3,87 millones de euros del préstamo hipotecario concedido a la sociedad Tres Forcas Capital, S.L. y por tanto, la cancelación de las garantías hipotecarias que gravaban los activos inmobiliarios de dichas compañías. Únicamente se ha dispuesto 53,8 millones de euros del mencionado préstamo.

Unido a la operación anterior, la Junta General de la Sociedad aprobó por unanimidad ampliar el capital social en la cantidad de 1.949.790 euros, quedando éste fijado en la cantidad de 8.208.840 euros. Dicha ampliación de capital se lleva mediante aportación no dineraria del 100% de las participaciones que Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. posee en la sociedad española Tres Forcas Capital, S.L.

Adicionalmente, se formaliza la reducción del capital social en la cantidad de 2.066.950 euros, mediante la amortización de 2.066.950 acciones propias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con lo que el capital social queda fijado en 6.259.050 euros, representado por 6.259.050 de acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, según escritura pública de fecha 4 de septiembre de 2019.

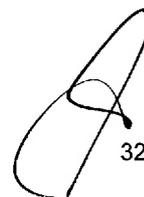
Riesgos

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

Entre estos riesgos podríamos destacar:

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

Actividades tecnológicas



32

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2019

El Grupo no ha desarrollado durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y 30 de junio de 2019 ni en el ejercicio 2018 actividades de investigación y desarrollo.

Política de dividendos

Ver información sobre dividendos contenida en la nota 4.13. y nota 9 de los Estados Financieros intermedios consolidados.

Evolución bursátil

Los parámetros bursátiles durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y 30 de junio de 2019 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 30 de junio de 2019 (€/acción): 4,94
- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2018 (€/acción): 5,15
- ✓ Cotización máxima del periodo: 5,10
- ✓ Cotización mínima del periodo: 4,94
- ✓ Volumen negociado (títulos): 8.326.000 acciones

Información sobre el medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2019. Con los procedimientos actualmente implantados, el Grupo considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y 30 de junio de 2019 ni en el ejercicio 2018.

Acciones propias

A 30 de junio de 2019, la sociedad ostenta 42.640 acciones en autocartera, a los efectos de dar cumplimiento a los requisitos de difusión previstos en la Circular MAB 9/2017 y demás normativa aplicable para la incorporación de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB").

A cierre del ejercicio 2018, la sociedad ostentaba 40.448 acciones en autocartera.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. en fecha 21 de octubre de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito (42 páginas de papel normal).

FIRMANTES

FIRMA



Consejero: Claudio Giesen



Consejero: Alfonso Mato Garcia - *Alfonso*



Consejero: Javier Prado Earle

ANEXO II Balance de situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual del periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

	<u>30/06/2019</u>
Importe neto de la cifra de negocios	800.000
Servicios exteriores	800.000
Otros gastos de explotación	-182.644
Servicios exteriores	-182.472
Tributos	-172
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	617.356
Ingresos financieros	3.802
Participaciones en instrumentos de patrimonio	2.687
Valores negociables y otros instrumentos financieros	1.115
Gastos financieros	-1.112
Deudas con terceros	-1.112
RESULTADO FINANCIERO	2.690
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	620.046
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	620.046
RESULTADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)	620.046

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO INDIVIDUAL AL 30 DE JUNIO 2019

ACTIVO	30/06/2019
	40.701.449
Inversiones inmobiliarias	
Inversiones financieras a largo plazo	40.701.449
Instrumentos de patrimonio	40.701.449
	40.701.449
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	
	77.237
Existencias	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	792
Otros créditos con las Administraciones Públicas	792
Inversiones financieras a corto plazo	111.471
Otros activos financieros	111.471
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	205.027
Tesorería	205.027
	394.527
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	
	41.095.976
TOTAL ACTIVO	

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019
Capital	8.326.000
Prima de emisión	32.701.068
Reservas	297.141
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-243.738
Resultado de ejercicios anteriores	-367
Resultado del ejercicio	620.046
Dividendo a cuenta	-650.000
 Total Fondos Propios	 41.050.150
 TOTAL PATRIMONIO NETO	 41.050.150
 Deudas a corto plazo	 15.996
Otras deudas	15.996
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	29.830
Proveedores	29.808
Otras deudas con las Administraciones Públicas	22
TOTAL PASIVO CORRIENTE	45.826
 TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	 41.095.976

ANEXO III Informe del Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a una aportación no dineraria consistente en el 100% del capital de las sociedades Tres Forcas Capital, S.L.

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

1. Objeto del informe

Teniendo en cuenta que la condición suspensiva incluida en el acuerdo de aumento de capital social aprobado por la Junta General de Accionistas de AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") con fecha 18 de junio de 2019 no ha sido cumplida a fecha de hoy, el Consejo de Administración de la Sociedad, esto es, D. Javier Prado Earle, D. Alfonso Mato García-Ansorena y D. Claudio Giesen, formula el presente informe para modificar la propuesta de aumento del capital social de la Sociedad formulada en el informe del Consejo de Administración de fecha 5 de abril de 2019.

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

2. Justificación de la propuesta

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

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

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

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

3. Descripción de la aportación no dineraria proyectada

Se propone que la ampliación de capital se efectúe mediante la aportación no dineraria que se describe a continuación:

- 79.998 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 79.998, todas ellas inclusive, con un valor nominal de TREINTA EUROS Y SEIS CÉNTIMOS DE EUROS (30,06€) cada una de ellas, que PETALACA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. posee en la sociedad española TRES FORCAS CAPITAL, S.L.U., constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día 22 de diciembre de 2004 con el número 5828 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Melilla, al tomo 82, folio 205, inscripción 1ª, hoja ML1255. Con C.I.F. número B-52012457, con domicilio social en calle Marqués de Montemar nº 33, Edificio Bahía III, escalera B planta 1ª, puerta nº2, Melilla.

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

4. Valoración de la aportación no dineraria proyectada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias, al no tener derecho de suscripción preferente alguno asociado, quedará íntegramente suscrito por la entidad mencionada anteriormente.

La mercantil TRES FORCAS CAPITAL, S.L. abonará a la Sociedad la cantidad de 0,30 € puesto que suscribirá 1.949.790 nuevas acciones y la valoración de las aportaciones que pretende realizar es de 1.949,789,70 €.

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

El importe total correspondiente a la ampliación de capital asciende a un millón novecientos cuarenta y nueve mil setecientos noventa euros (1.949.790,00€), y se llevará a cabo mediante la emisión de un millón novecientos cuarenta y nueve mil setecientos noventa acciones (1.949.790) de UN EURO (1€) de valor nominal cada una, numeradas del número 6.259.051 al 8.208.840, ambas inclusive, con los mismos derechos y obligaciones que las emitidas hasta la fecha. Se propone que las nuevas acciones se creen con una prima de emisión global de DIEZ MILLONES

DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EUROS (10.236.394,66€), lo que supone una prima de 5,25000175€ por cada acción.

7. Garantías adoptadas para la efectividad del aumento.

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

8. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.

Como consecuencia, se propone modificar el artículo 5 de los Estatutos de la Sociedad, que, con derogación expresa de la anterior redacción, quedará, en su caso, redactado como sigue, una vez ejecutado el acuerdo de reducción de capital social aprobado por la Junta General de Accionistas en su reunión de fecha 6 de mayo de 2019:

“Artículo 5.- Capital social

El capital social es de OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA EUROS (8.208.840€), dividido en ocho millones doscientas ocho mil ochocientas treinta y nueve acciones de un (1) euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la 1 a la 8.208.840, ambas inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie”.

9. Delegación de facultades.

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

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

Y para que así conste, se redacta y suscribe el presente Informe, a tenor de lo establecido en el artículo 300 de la Ley de Sociedades de Capital, por los miembros

del Consejo de Administración de AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A., en Madrid, a 30 de julio de 2019.

D. Javier Prado Earle

D. Alfonso Mato García-Ansorena

D. Claudio Giesen

Apéndice 1

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

ANEXO IV Informe de Eudita AH Auditores 1986, S.A.P en calidad de experto independiente en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportación no dineraria consistente en el 100% del capital de la sociedad Tres Forcas Capital, S.L.



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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

El Informe se ha dividido en los siguientes apartados:

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

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

1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

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

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

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

El objeto social de Azaria consiste en:

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

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

- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

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

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

2. OBJETIVOS DE NUESTRO TRABAJO

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

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

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

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

3. DESCRIPCIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA

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

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

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

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

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

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

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

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

• **STEP NEGOCIOS, S.L. (“Step”)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA

4.1. Metodología de valoración

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

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

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

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

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

4.2. Base de cálculo y procedimientos aplicados en nuestro trabajo

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Estados financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2. Informes de valoración de la Cartera inmobiliaria

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Valoración de la aportación no dineraria

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

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

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

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

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

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

4.4. Aumento de capital previsto

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

5. CONCLUSIÓN

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

6. LIMITACIÓN DE USO

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

EUDITA AH AUDITORES 1986, S.A.P.



Manuel Viñuales Hermida.
Director - Socio.

Madrid, 14 de junio de 2019.

ANEXO

Informe de los Administradores

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

1. Objeto del informe

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

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

2. Justificación de la propuesta

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

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

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

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

3. Descripción de la aportación no dineraria proyectada

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

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

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

4. Valoración de la aportación no dineraria proyectada.

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

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

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

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

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

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

A continuación se resumen las valoraciones, detallado en el "[Apéndice 1](#)":

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Garantías adoptadas para la efectividad del aumento.

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

8. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.

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

"Artículo 5.- Capital social

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

9. Delegación de facultades.

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

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

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

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

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

D. Javier Prado Earle

D. Alfonso Mato García-Ansorena

D. Claudio Giesen

Apéndice 1

AZARIA - INFORME ADMINISTRADORES AUMENTO DE CAPITAL

3. Descripción de la aportación no dineraria proyectada

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

4. Valoración de la aportación no dineraria proyectada

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

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

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

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