

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.

ABRIL 2020

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 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 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 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.	Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado	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.	2
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. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado.	10
2.3	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.	11
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.....	11
2.5	Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento	12
2.6	Declaración sobre el capital circulante.	14
2.7	Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación	14
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	18
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.	18
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.	20
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.....	20
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.	20
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.....	21
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	22
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	23
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	23
5.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitidos en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.....	23
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.....	23
ANEXO I	Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 e informe de revisión limitada	25
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.....	26
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 la sociedad Borna Investments, S.L.	27
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 Borna Investments, S.L.
..... 28

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

1.1. Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado

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 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_SA_ES0105373007.aspx) donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad.

Adicionalmente, Azaria preparó con ocasión de la ampliación de capital no dineraria efectuada en septiembre de 2019, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido al Mercado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular del MAB 4/2018. El mencionado Documento de Ampliación 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/documentos/Otros/2019/12/05373_Folleto_20191220_1.pdf) donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

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 12 de marzo de 2020, en ejercicio de la delegación expresa conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 27 de febrero de 2020, 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 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 26 de octubre de 2017, en el Tomo 35.212, Folio 183, Sección 8, Hoja M-633195, Inscripción 5ª.

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

A la fecha del presente Documento de Ampliación, ya se ha llevado a cabo una de las tres adquisiciones, la de Tres Forcas Capital, S.L. (en adelante “**Tres Forcas**”) propietaria de un centro comercial en Melilla. La incorporación de esta sociedad al perímetro de Azaria se realizó mediante una aportación no dineraria de la mencionada sociedad, aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de agosto de 2019, cuyas acciones fueron incorporadas a cotización con fecha 23 de diciembre de 2019.

La siguiente incorporación al perímetro de Azaria y objeto del presente Documento de Ampliación, es Borna Investments, S.L. (en adelante, “Borna”), propietaria de 14 salas de cine ubicadas en el centro comercial Plaza Norte II de Madrid.

En el contexto de la incorporación de Borna al perímetro de Azaria, la Sociedad acordó aumentar el capital social en un importe efectivo de 6.768.353,99 euros (incluyendo nominal más prima de emisión), mediante la emisión y puesta en circulación de 1.301.764 nuevas acciones ordinarias, todo ello al amparo de los acuerdos adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de febrero de 2020.

Las nuevas acciones se han emitido por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 4,199371 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, de lo que resulta un tipo de emisión de 5,199371 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 Borna. Es decir, se han aportado 404.660 participaciones sociales de Borna, numeradas de la 1 a la 404.660, todas ellas inclusive, con un valor nominal de 1 euro cada una de ellas.

La aportación de las participaciones sociales de Borna la ha realizado la mercantil de nacionalidad española, Daily Real Estate, S.L.U. (en adelante, “**Daily**”), que ha suscrito el 100% de las nuevas acciones emitidas por Azaria. Señalar que, a la fecha del presente Documento de Ampliación, el socio único de Daily es la mercantil de nacionalidad española, Manzana K Negocio, S.L.U., cuyo socio único es el Sr Luis Iglesias Rodríguez-Viña que, indirectamente, ostenta una participación del 94,04% del capital social de Azaria.

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 los siguientes activos, a través de sus filiales Bifur Investments, S.L.U. (“**Bifur**”), Tres Forcas y Borna, respectivamente:

- 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
- Centro comercial Murias Parque Melilla, cuya descripción se detalla en el apartado 2.1. del DAR publicado en diciembre 2019; y
- Local Cines (con 14 salas) del centro comercial Plaza Norte II de Madrid

A continuación, se incluye una descripción detallada de los cines ubicados en el centro comercial Plaza Norte II de Madrid, así como de las principales características de su contrato de arrendamiento:

Descripción del activo:

La cartera de la sociedad Borna comprende el local de los cines ubicados en el centro comercial Plaza Norte II de Madrid. Este centro comercial, que abrió sus puertas en 2004 forma parte del Megapark, uno de los mayores centros comerciales de España.

El centro comercial Plaza Norte II se encuentra ubicado en San Sebastián de los Reyes, Madrid. Se comunica con Madrid a través de metro (parada, Reyes Católicos, Línea 10), diferentes líneas de autobús o en automóvil a través de la N-1, salidas 17 y 19.



El activo está dividido en tres plantas con una superficie total de 6.034 m² (3.017 m² sobre rasante y 3.017 m² bajo rasante). Cuenta con 14 salas de cine con un total de 2.600 butacas. El complejo fue construido en 2002 y en 2017 se hizo una renovación integral de la parte de los cines que incluyó la adecuación de cuatro salas para un público VIP (salas tipo “luxury”) y de una para un público infantil (sala tipo “junior”).

En la planta alta está ubicada la taquilla de tickets para salas standard, bar/tienda, acceso a la planta alta del centro comercial y siete salas de cine, de las cuales seis son estándar y una de ellas es la “junior”.

La entreplanta incluye la taquilla para las salas “luxury”, bar/tienda y acceso a la planta baja del centro comercial. La entreplanta conecta la planta alta y baja del cine.

La planta baja incluye una zona de espera “luxury”, una cocina y un total de siete salas de cine, de las que cuatro son “luxury” y tres estándar.

A continuación, se muestra un mapa esquemático de la totalidad del centro comercial Plaza Norte II.



Principales características del contrato de arrendamiento:

A continuación, se describen las principales características del contrato de arrendamiento firmado con fecha 26 de abril de 2013, posteriormente novado con fecha 30 de diciembre de 2016

Arrendador	Borna Investments, S.L.
Arrendatario	Yelmo Films, S.L.U.
Licencias	Será obligación del arrendatario proveerse de cuantos permisos y licencias de toda índole sean necesarias para el desarrollo de su actividad, asumiendo el coste asociado a la obtención de las mismas.
Duración	El arrendamiento tendrá una duración obligatoria para ambas partes de 20 años a contar desde el 30 de diciembre de 2016 (fecha de la novación). Por tanto, el contrato tendrá una duración hasta el 29 de diciembre de 2036. Transcurrido este periodo, el contrato será automáticamente prorrogado por dos periodos adicionales de 5 años cada uno, a menos que el arrendatario comunique al arrendador su intención de no prorrogar dicho contrato, con al menos un preaviso de 6 meses.
Renta	La renta anual se determinará de la siguiente manera: a) Hasta 650.000 espectadores, una renta anual de 1.086.120 euros b) Entre 650.001 y 700.000 espectadores, una renta anual de 1.158.528 euros c) Entre 700.001 y 750.000 espectadores, una renta anual de 1.230.936 euros d) Entre 750.001 y 800.000 espectadores, una renta anual de 1.303.344 euros e) Entre 800.001 y 850.000 espectadores, una renta anual de 1.375.752 euros f) Entre 850.001 y 900.000 espectadores, una renta anual de 1.448.160 euros g) Más de 900.000 espectadores, una renta anual de 1.520.568 euros En ningún caso la renta anual será inferior a 1.086.120 euros. Las cantidades expuestas anteriormente serán objeto de modificación exclusivamente al alza en función de la variación porcentual del IPC de los 12 meses inmediatamente anteriores a la revisión, conforme a los datos que publique el Instituto Nacional de Estadística. En el caso de no haberse producido incremento del IPC, no procederá revisión de la renta a la baja. Para la liquidación de la renta, el arrendatario deberá remitir al arrendador una certificación emitida por el Ministerio de Cultura en la que conste el número de espectadores de la anualidad que termine. Con esta notificación el arrendador calculará la renta definitiva que habría correspondido a abonar durante ese año y que será abonada durante la anualidad siguiente.
Fianza	Con fecha 26 de abril de 2013 el arrendatario entregó al arrendador el importe de 144.816 euros en concepto de fianza equivalente a 2 meses de renta. A partir del 5º año de duración del contrato, (26 de abril de 2018), la fianza será objeto de actualización a fin de que sea incrementada hasta hacerse igual al importe equivalente a dos mensualidades de la renta vigente en el momento que procediera dicha actualización.
Gastos y tributos	Serán por cuenta del arrendatario todos los gastos e impuestos que dé lugar al arrendamiento bajo el presente contrato. Será igualmente por cuenta del arrendatario cuantos impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones que afecten al local arrendado.
Conservación y mantenimiento	El arrendatario se verá obligado a mantener en buen estado de uso y conservación el local arrendado y todas las instalaciones en él existentes, debiendo realizar por su cuenta y cargo las obras necesarias de conservación, reparación y reposición, con excepción de las obras correspondientes a los elementos constructivos que serán entregados por el arrendador.

Seguros	El arrendatario deberá tener en vigor desde la entrega del activo y hasta la finalización del contrato de arrendamiento, un contrato de seguro emitido por un asegurador de reconocida solvencia, que cubra todos los riesgos que pueda sufrir la actividad del arrendatario así como los daños que para el ejercicio de la actividad pudiera irrogar al arrendatario o al arrendador, incluido el lucro cesante derivado de la interrupción en la explotación del local como consecuencia de daños en el mismo.
Derecho de adquisición preferente	El arrendatario renuncia al ejercicio de los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto que pudieran corresponderle en caso de transmisión del local a terceros. En consecuencia, el arrendador podrá subrogar a un tercero en los derechos y obligaciones dimanantes del presente contrato sin más que comunicárselo por escrito al arrendatario.
Subarriendo y cesión	El arrendatario no podrá subarrendar, traspasar, ni ceder por ningún título el local objeto del contrato salvo autorización expresa del arrendador.

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 la sociedad Borna Investments, S.L., como contrapartida de la operación de ampliación de capital llevada a cabo.

La designación recayó en la entidad Eudita AH Auditores 1986, S.A.P. (en adelante, “**Eudita**”). Con fecha 24 de enero de 2020 Eudita emitió el correspondiente informe (cuya copia se incluye como Anexo IV), en el cual concluye que, partiendo de los estados financieros de Borna a 31 de diciembre de 2019 (balance de situación), la valoración atribuida a las participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Borna que se han aportado a Azaria, y que asciende a 6.768.355 euros, se corresponde con el valor nominal más la prima de emisión de las acciones que Azaria ha emitido como contrapartida.

Asimismo, a los efectos oportunos se hace constar que, de conformidad con los artículos 286 y 300 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a formular un informe en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a una aportación no dineraria consistente en el 100% del capital de la sociedad Borna (cuya copia se adjunta como Anexo III).

A los efectos de valorar las participaciones de Borna que constituye la aportación no dineraria, Eudita ha considerado que el criterio Triple NAV es el método idóneo 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).

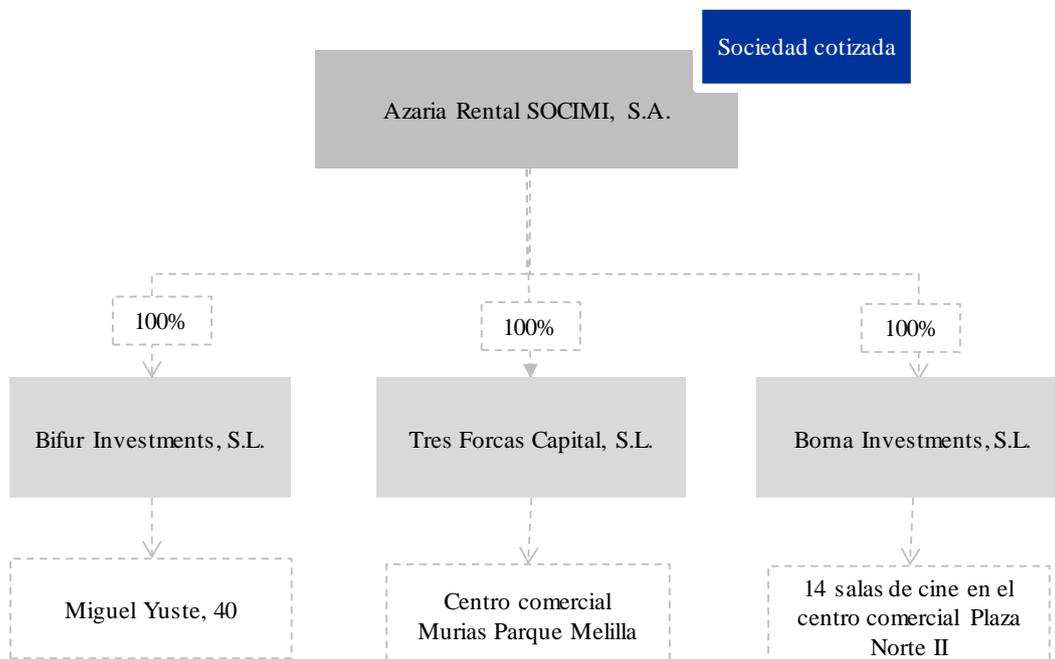
Con el fin de determinar si la aportación no dineraria se corresponde con el valor nominal y, en su caso, con la prima de emisión de las acciones que se emiten en contrapartida, y para determinar la valoración de la participación objeto de aportación, que representan el 100% del capital social de Borna, 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
- Contrastación 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 Borna se corresponde con el 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.	Borna Investments, S.L.
Activo	Complejo industrial y de oficinas	Centro comercial Murias Parque Melilla	14 salas de cine en centro comercial Plaza Norte II
Arrendatario	Diario El País, S.L.	Aki Bricolaje / Murias Parque Melilla, S.L.U. (Dcho superficie)	Yelmo Flims, S.L.U.
Año fin contrato	2033	2047 / 2068	2036
Renta anual actual	€ 5,1 MM	€ 0,3 MM+3,85% s/ventas netas / € 0,6 MM + 2% s/ingresos cobrados	€ 1,1 MM (renta mínima anual)

2.2 Información pública disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 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. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.

De conformidad con la Circular del MAB 6/2018, Azaria publicó el 31 de octubre de 2019 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 de este mismo periodo.

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios fueron objeto de revisión limitada por los auditores de la sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., que emitió el correspondiente informe de revisión limitada sin opinión con salvedades, desfavorable o denegada, con fecha 29 de octubre de 2019.

Dicha información financiera ha sido elaborada bajo el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el R.D. 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas y el R.D. 602/2016, de 2 de diciembre.

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 diciembre de 2019. Señalar que esta cuenta de resultados es una estimación de cierre y por tanto no ha sido sometida ni a auditoría ni a revisión limitada.

Datos en miles de euros	31.12.2018 auditado	Estimación cierre 31.12.2019	Variación	Variación (%)
OPERACIONES CONTINUADAS				
Importe neto de la cifra de negocios	5.541	6.121	580	10%
Gastos de personal	-	(6)	(6)	n.a
Sueldos, salarios y asimilados	-	(5)	(5)	n.a
Cargas sociales	-	(1)	(1)	n.a
Otros gastos de explotación	(1.583)	(2.621)	(1.038)	66%
Servicios exteriores	(1.058)	(1.582)	(524)	50%
Tributos	(525)	(1.039)	(514)	98%
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(628)	(654)	(26)	4%
Otros resultados	-	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.330	2.840	(490)	-15%
RESULTADO FINANCIERO	(1.187)	(1.966)	(779)	66%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.143	874	(1.269)	-59%
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	2.143	874	(1.269)	-59%
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)	2.143	874	(1.269)	-59%

El incremento en el Importe neto de la cifra de negocios viene motivado por las rentas derivadas de la aportación de Tres Forcas en el ejercicio 2019, cuyo importe en la estimación de cierre de 31 de diciembre de 2019 ascendía a 406.484 euros.

Por otro lado, el incremento en los epígrafes de “servicios exteriores” y “tributos” se debe fundamentalmente a la refinanciación bancaria en el grupo y la aportación de Tres Forcas Capital, S.L.. Concretamente, el epígrafe de “servicios exteriores” ha aumentado un 27% respecto de lo previsto debido a las comisiones de cancelación del préstamo que Bifur ostentaba con Cajamar. Estas comisiones ascendieron a 288.000 euros. Asimismo, debido a la refinanciación y aportación no dineraria de Tres Forcas Capital, S.L. los gastos en servicios de profesionales independientes (gastos de valoradores, experto independiente y asesores legales) aumentaron respecto de la previsión inicial, registrando una desviación aproximada de 230.000 euros.

Asimismo, el gasto financiero también se ha visto incrementado por este motivo. En el siguiente apartado 2.5. se incluye una explicación del impacto de la refinanciación en los estados financieros a 31 de diciembre de 2019.

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 publicación del Documento de Ampliación de capital Reducido de diciembre 2019, la Sociedad actualizó sus previsiones para el ejercicio 2019. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado con fecha 19 de septiembre de 2019.

A continuación, se da información respecto del grado de cumplimiento de las previsiones actualizadas correspondientes al ejercicio 2019. Para ello, se muestra una comparativa entre las previsiones actualizadas y el cierre contable a 31 de diciembre de 2019 no sometido a auditoría ni revisión limitada.

Euros	Previsiones 2019 actualizadas	Cierre 2019 no auditado ni sometido a revisión limitada	Grado de cumplimiento
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	5.991.160	6.121.009	102%
Gastos de personal	(5.804)	(6.130)	106%
Sueldos, salarios y asimilados	(4.418)	(4.741)	107%
Cargas sociales	(1.387)	(1.389)	100%
Otros gastos de explotación	(1.669.653)	(2.621.315)	157%
Servicios exteriores	(1.247.220)	(1.582.465)	127%
Tributos	(422.434)	(1.038.850)	246%
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(650.460)	(653.668)	100%
Otros resultados	-	2	n.a
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.665.242	2.839.898	77%
RESULTADO FINANCIERO	(1.653.079)	(1.966.302)	119%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.012.163	873.596	43%
Impuestos sobre beneficios	-	-	n.a
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	2.012.163	873.596	43%
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)	2.012.163	873.596	43%

Explicación del grado de cumplimiento:

El incremento en los epígrafes de “servicios exteriores” y “tributos” se debe fundamentalmente a la refinanciación bancaria en el grupo y la aportación de Tres Forcas Capital, S.L.. Concretamente, el epígrafe de “servicios exteriores” ha aumentado un 27% respecto de lo previsto debido a las comisiones de cancelación del préstamo que Bifur ostentaba con Cajamar. Estas comisiones ascendieron a 288.000 euros. Asimismo, debido a la refinanciación y aportación no dineraria de Tres Forcas Capital, S.L. los gastos en servicios de profesionales independientes (gastos de valoradores, experto independiente y asesores legales) aumentaron respecto de la previsión inicial, registrando una desviación aproximada de 230.000 euros.

El epígrafe Tributos ha sufrido un incremento significativo debido a los AJD (Actos Jurídicos Documentados) pagados en la refinanciación llevada a cabo por Bifur (por la garantía hipotecaria en Miguel Yuste, que ascendió a 407.392 euros) y por Tres Forcas (por la garantía hipotecaria de Melilla, de 42.594 euros). Asimismo, Bifur hizo frente al pago de 104.128 euros del impuesto del ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras) no incluidos en las previsiones de 2019 actualizadas.

Por último, y en relación con los gastos financieros, como consecuencia de la refinanciación con VTB Bank (Europe) SE, comunicada al Mercado mediante Hecho Relevante de fecha 11 de septiembre de 2019, Azaria ha devengado y pagado intereses del préstamo que ascienden a 508.205 euros. Asimismo, el instrumento de cobertura ha tenido pérdidas por 29.102 euros y los gastos de formalización del nuevo préstamo en 2019 han ascendido a 188.782 euros.

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 Tres Forcas (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 y del Documento de Ampliación de diciembre 2019. 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 94,04% 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, a la fecha el presente Documento de Ampliación, la Sociedad ha dispuesto 66,2 millones de euros (de los cuales 12,8 millones de euros se corresponden con Borna).

Teniendo en cuenta que la valoración de activos de Bifur, Tres Forcas y Borna a 31 de diciembre de 2019 asciende a 128,57 millones de euros y la deuda dispuesta a la fecha del presente Documento de Ampliación asciende a 66,2 millones de euros, el *Loan To Value* aproximado (en adelante "LTV") ascendería al 51%.

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, Tres Forcas y Borna han constituido a favor de VTB Bank las siguientes garantías:

- Hipoteca de primer rango sobre los inmuebles (incluido el activo propiedad de Borna) 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.

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 Borna:*

La adquisición de la participación de Borna 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.

vii. *Riesgo asociado al COVID-19*

Por último, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España, donde empezó a extenderse a principios de marzo. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, en cierta medida a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados. No obstante, la Sociedad hace el siguiente análisis:

- Riesgo de impago de las rentas. En el mes de abril, no se ha facturado la renta a los arrendatarios de la cartera que estaban al corriente de sus obligaciones, con la intención de ayudarles con su tesorería durante estas circunstancias excepcionales. El objetivo de Azaria es regularizar los pagos durante 2020, una vez haya cesado el Estado de Alarma, y cobrar en el año todas las cantidades pendientes
- Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El Grupo presenta a la fecha de este informe un fondo de maniobra positivo, así como apoyo financiero de su accionista mayoritario, siendo el riesgo de liquidez no relevante. Asimismo, las obligaciones de pago a corto plazo de Azaria no son materiales y la próxima amortización de la deuda bancaria no se produce hasta el 30 de septiembre, fecha en la que la Sociedad estima tener mayor certidumbre sobre la situación actual.

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 8.208.840 euros, representado por 8.208.840 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 27 de febrero de 2020, aumentar el capital social por un importe máximo nominal de 1.301.764 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.301.764 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 5.466.591 euros, lo que supone una prima de 4,199371 euros 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 Borna Investments, 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 12 de marzo de 2020 ejecutar el acuerdo relativo al aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias adoptado por la referida Junta General Extraordinaria y solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones de Azaria en el MAB.

El 12 de marzo de 2020 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital social, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 31 de marzo de 2020.

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 1.301.764 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.301.764 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, numeradas del número 8.208.841 al 9.510.604, 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 5.466.589,99 euros, lo que supone una prima de 4,199371 euro por cada acción.

El importe efectivo de la ampliación de capital asciende a la cantidad de 6.768.353,99 euros, es decir, 1.301.764 euros en concepto de capital social y 5.466.589,99 euros en concepto de prima de emisión.

El contravalor de las Nuevas Acciones a emitir consiste en 404.660 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 404.660, todas ellas inclusive, con un valor nominal de 1 euros por acción, que Daily Real Estate, S.L.U. posee en la sociedad española Borna, constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Don Francisco Consegal García, el día 11 de abril de 2016, con el número 1.133 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34.660, folio 116, inscripción 1ª, hoja M-623446, con C.I.F. número B-87539672, con domicilio social en la calle Paseo Eduardo Dato 18 de Madrid.

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 9.510.604 euros, dividido en 9.510.604 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie.

Señalar que Daily Real Estate, S.L.U. que ha suscrito el 100% de las acciones emitidas por Azaria, está participada indirectamente al 100% 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 94,04% 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.

Tal y como se ha mencionado en el apartado 2.1 del Documento de Ampliación, el accionista mayoritario Daily ha suscrito el 100% de las nuevas acciones emitidas por Azaria procedentes de la presente ampliación de capital. A la fecha del presente Documento de Ampliación, el socio único de Daily es la mercantil de nacionalidad española, Manzana K Negocio, S.L.U., cuyo socio único es el Sr Luis Iglesias Rodríguez-Viña que, indirectamente, ha pasado a ostentar una participación del 94,04% del capital social de Azaria una vez estas nuevas acciones han sido suscritas y desembolsadas.

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 de 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 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitidos en calidad de experto se deberá hacer constar, 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



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

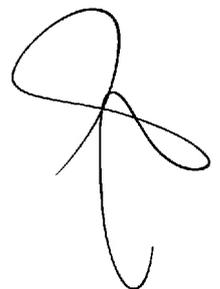
30,00 EUR

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.

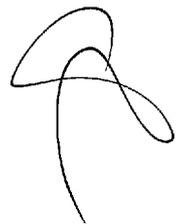
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a vertical stroke and a small hook at the bottom.

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		
	1.108	954
Resultado del ejercicio antes de impuestos		
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.

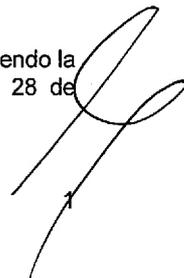
Según lo anteriormente comentado, la sociedad dominante, Azaria Rental SOCIMI, S.A. ha tomado el control de la sociedad Bifur Investments, S.L. con fecha 11 de enero de 2018, por lo tanto, el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 es el primero en el que existe grupo de sociedades y la Sociedad 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

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

4.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

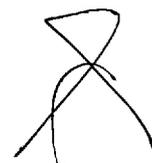
El modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en el modelo de pérdida esperada en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas.

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	-

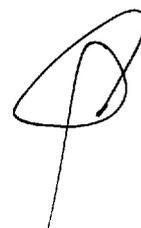
Bajo el epígrafe "Créditos con empresas del grupo" a largo plazo se registran los créditos que fueron concedidos a Drago Capital, S.L. el 21 de julio de 2016 y a Dotricia B.V, el 21 de noviembre de 2016. Dichos créditos han sido prorrogados durante el ejercicio por dos periodos adicionales de un año 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:

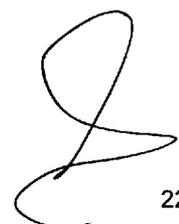
Accionistas	30/06/2019		31/12/2018	
	Nº Acciones (miles)	%Participación	Nº Acciones (miles)	%Participación
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.	4.149	49,83%	4.149	49,83%
Daily Real Estate, S.L.	3.083	37,03%	3.082	37,02%
Wil Shares Limited	344	4,13%	678	8,14%
Accionistas minoritarios	707	8,49%	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) Aavales

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ninguna de las sociedades del Grupo tiene aavales 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.

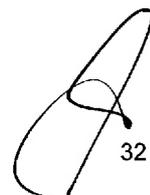
Riesgos

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

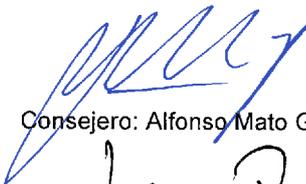
El Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. en fecha 21 de octubre de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios 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 la sociedad Borna Investments, 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.

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:



- 404.660 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 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.

Asimismo la presente propuesta de ampliación de capital social queda sujeta a la condición suspensiva de que el accionista de la Sociedad Daily Real Estate, S.L.U. adquiera el 50% del capital social de BORNA INVESTMENTS, S.L. puesto que a fecha de hoy Daily Real Estate, S.L.U. posee sólo el 50% del capital social de dicha entidad.

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.

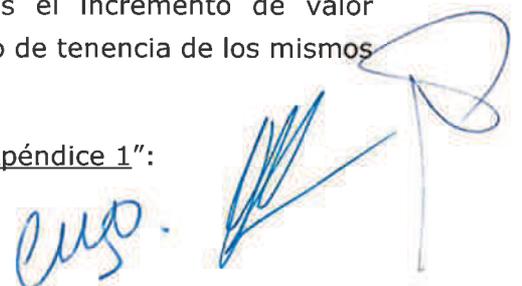
En el método descrito, se ajusta el valor neto patrimonial por las plusvalías latentes netas de impuestos o minusvalías que se desprenden de la estimación del valor de mercado realizada de los activos inmobiliarios incluidos en su patrimonio. Estas plusvalías o minusvalías latentes se obtienen como diferencia 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 404.660 participaciones sociales de BORNA INVESTMENTS, S.L. objeto de aportaciones no dinerarias se valoran en la cantidad de seis millones setecientos sesenta y ocho mil trescientos cincuenta y cinco euros (6.768.355€). 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 BORNA INVESTMENTS, S.L. se realizará por la mercantil de nacionalidad española, 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 1.301.764 nuevas acciones emitidas, numeradas de la 8.208.841 a la 9.510.604, ambas inclusive.

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

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

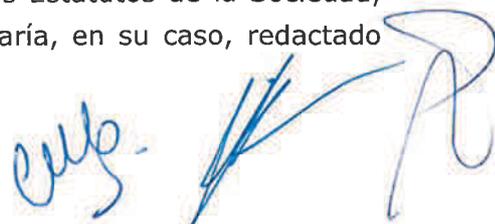
El importe total correspondiente a la ampliación de capital asciende a un millón trescientos y un mil setecientos sesenta y cuatro euros (1.301.764€), y se llevará a cabo mediante la emisión de un millón trescientas y un mil setecientos sesenta y cuatro acciones (1.301.764) de UN EURO (1€) de valor nominal cada una, numeradas del número 8.208.841 al 9.510.604, 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 CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS (5.466.591€), lo que supone una prima de 4,199371€ 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, quedaría, en su caso, redactado como sigue:



"Artículo 5.- Capital social

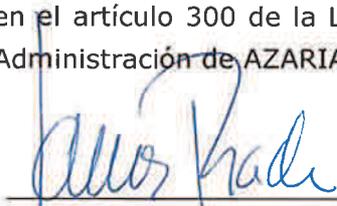
El capital social es de NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS (9.510.604€), dividido en nueve millones quinientas diez mil seiscientos cuatro acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la 1 a la 9.510.604, 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 24 de enero de 2020.



D. Javier Prado Earle



D. Alfonso Mato García-Ansorena



D. Claudio Giesen

Apéndice 1

Borna Investments, S.L.	
<i>Book value</i>	<i>16.471.118,65</i>
Valor Acciones	6.768.355
Valor Activos	24.257.195
Inmuebles	23.539.673
Clientes y otros activos	86.614,37
Fianzas	144.816
Activos por impuesto diferido	33.261
Tesorería	452.831
Valor Pasivos	-17.488.840
Hipotecas Popular	-10.608.402
IMTNU	-42.926
Fianzas	-144.816
Otros pasivos AAPP	-80.325
Deudas Socios	-4.845.233
Plusvalías latentes (IS)	-1.767.139

CMS-



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 Borna Investments, 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 del Ilmo. Sr D. Jesús González y Salinas, Registrador Mercantil X de los de Madrid y su provincia, bajo el expediente número 770/19, emitimos el presente Informe Especial sobre la valoración atribuida a las participaciones de la sociedad **BORNA INVESTMENTS, S.L.**, 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	4
3. DESCRIPCIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA	4
4. VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA	6
4.1. Metodología de valoración	6
4.2. Base de cálculo y procedimientos aplicados en nuestro trabajo	7
4.2.1. Estados financieros	8
4.2.2. Informes de valoración de la Cartera inmobiliaria	9
4.3. Valoración de la aportación no dineraria	10
4.4. Aumento de capital previsto	10
5. CONCLUSIÓN	11
6. LIMITACIÓN DE USO	11

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. ("Azaria")**, en fecha 4 de diciembre 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 las participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad española **BORNA INVESTMENTS, S.L. ("Borna" o "la sociedad")**.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. 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;
- 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.

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

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 del día de hoy 24 de enero de 2020, ha aprobado proponer un aumento del capital social en UN MILLÓN TRESCIENTOS Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (1.301.764,00 €), mediante la emisión de un millón trescientas un mil setecientos sesenta y cuatro (1.301.764) 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 CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS (5.466.591 €), lo que supone una prima de 4,199371 € por cada acción¹. Ampliación que propone sea desembolsada mediante la aportación no dineraria consistente en las 404.660 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 404.660, representativas del 100% del capital social de Borna. La propuesta de ampliación queda sujeta a la condición suspensiva de que Daily Real Estate, S.L.U., mercantil titular del 50% de las participaciones de Borna, adquiera el restante 50%.

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

Cumple referir que, a propuesta del Consejo de Administración de Azaria, la Junta General de Accionistas reunida el 18 de junio de 2019, aprobó por unanimidad llevar a cabo una ampliación del capital social, que sería suscrita y desembolsada mediante la aportación no dineraria, entre otras, de las 404.660 participaciones sociales de Borna, representativas del 100% de su capital social.

En este contexto, con fecha 14 de junio de 2019, igualmente a designación del Registro Mercantil de Madrid bajo el expediente nº 425/19, emitimos Informe especial de conformidad con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, sobre la aportación no dineraria que tenía previsto recibir Azaria. Como parte de dicho encargo, realizamos la valoración de las participaciones de Borna representativas del 100% del capital social, que es objeto igualmente del presente Informe especial.

Tal y como menciona Azaria en su escrito dirigido al Registro Mercantil de Madrid, de solicitud de nombramiento de experto independiente, la Junta General de Accionistas de Azaria en reunión de 30 de agosto de 2019, aprobó por unanimidad modificar el acuerdo de ampliación de capital adoptado el 18 de junio de 2019, al efecto de adecuar los términos de la misma, al no ser ya objeto de aportación, entre otras, las 404.660 participaciones de Borna.

¹ Los importes de la propuesta de ampliación de capital social y prima de emisión, acordado por el Consejo de Administración, en su reunión de 24 de enero de 2020, difieren de los informados en el escrito de solicitud de nombramiento de experto independiente dirigido al Registro Mercantil de Madrid, al adecuar la valoración de la aportación no dineraria.

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

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 Informe sobre la valoración de la aportación no dineraria a aportar, consistente en las participaciones de **BORNA INVESTMENTS, S.L.**, 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:

- 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 la siguiente sociedad:

- **BORNA INVESTMENTS, S.L.**

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.

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.

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

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.

El capital social de Borna asciende a 404.660,00 euros, y está representado por 404.660 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. En la actualidad Daily Real Estate, S.L.U. es titular del 50% de las participaciones de Borna, ostentando el restante 50% la sociedad Ares Proyecto Alpha, S.L. En fecha 21 de noviembre de 2019, fue formalizada escritura pública de compraventa de participaciones, mencionada por Azaria en el escrito de solicitud de nombramiento de experto independiente depositado en el Registro Mercantil, por la que Daily Real Estate, S.L.U. adquiriría a Ares Proyecto Alpha, S.L. tanto la totalidad de las participaciones en el capital social de Borna, como el crédito que mantiene frente a ella. Toda vez que no se ha cumplido la condición suspensiva a que estaba sujeta, la compraventa no ha adquirido eficacia, quedando, por tanto, sin efecto la transmisión.

El Informe de Administradores de Azaria establece una valoración a las 404.660 participaciones sociales, representativas del 100% del capital social de **Borna**, de 6.768.355 euros.

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.

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”.

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

La base de la valoración fue el Patrimonio neto contable a 31 de diciembre de 2019, extraído de los registros contables.

Patrimonio neto corregido por las plusvalías latentes netas de impuestos que se desprenden de la estimación del valor de mercado realizado por experto independiente, sobre el activo inmobiliario.

El informe de valoración utilizado, ha sido realizado por Instituto de Valoraciones, S.A., aplicando la metodología de actualización de renta, de acuerdo con la normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO/8052003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de abril de 2003.

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 opera la sociedad afecta.

Como resultado de la aplicación de dicha metodología, el Informe de Administradores de Azaria establece una valoración a las 404.660 participaciones sociales, representativas del 100% del capital social de Borna, de 6.768.355 euros.

Resulta preciso dejar constancia de que el importe resultante de la valoración anterior atribuida a las participaciones es superior al precio acordado por los socios en la operación de compraventa del 50% de las mismas de fecha 21 de noviembre de 2019 mencionada en el epígrafe 3 anterior, operación que finalmente no ha desplegado efectos.

Circunstancia que ha sido analizada en el presente trabajo, sin que se haya considerado pertinente modificar los criterios de valoración y consiguiente resultado, coincidentes con los del Consejo de Administración de Azaria.

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, 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.

Debemos referirnos nuevamente a nuestro Informe especial de fecha 14 de junio de 2019, en el que incluimos una valoración de las 404.660 participaciones, representativas del 100% del capital social de Borna, que son objeto, asimismo, del presente Informe.

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, 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.
- Contratación del valor con los importes de capital social previsto emitir y prima de emisión correspondiente.

Dada la naturaleza inmobiliaria de la sociedad, la información y documentos base para el cálculo de la valoración de la aportación, han sido sus estados financieros y los informes de valoración del inmueble del que es propietario, relacionado en el apartado 3 anterior, y cuya explotación mediante su arrendamiento constituye la actividad de la sociedad.

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 Borna, correspondientes al 31 de diciembre de 2019, cuyo balance se muestra a continuación:

ACTIVO	31.12.19
A) ACTIVO NO CORRIENTE	16.667.716
III. Inversiones inmobiliarias	16.471.119
V. Inversiones financieras largo plazo	144.816
VI. Activos por impuesto diferido	51.781
B) ACTIVO CORRIENTE	465.362
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.531
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	452.831
TOTAL ACTIVO	17.133.078

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31.12.19
A) PATRIMONIO NETO	1.454.303
A1) Fondos Propios	1.454.303
I. Capital	404.660
II. Prima de asunción	1.204.987
V. Resultados de ejercicios anteriores	-337.242
VII. Resultado del ejercicio	181.898
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.927.435
II. Deudas a largo plazo	10.082.202
III. Deudas con empresas grupo y asociadas largo plazo	4.845.233
C) PASIVO CORRIENTE	751.340
III. Deudas a corto plazo	671.015
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	80.325
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	17.133.078

El ejercicio social de la sociedad coincide con el año natural, siendo la fecha de cierre el 31 de diciembre de cada año. Si bien los estados financieros utilizados como base de nuestro cálculo, no han sido formulados por los administradores, ni sometidos a auditoría, la sociedad nos ha confirmado que no prevé difieran sustancialmente de los que sean finalmente formulados, dentro del plazo legalmente establecido.

Hemos dispuesto para nuestro trabajo de las cuentas anuales formuladas y aprobadas correspondientes a los ejercicios 2017 y 2018, que no fueron sometidas a auditoría, al no existir obligación legal, ni haberlo realizado de forma voluntaria.

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

Asimismo, hemos dispuesto de los registros contables correspondientes a los ejercicios 2017 y 2018, así como los correspondientes al 2019, que nos han servido de base para nuestro trabajo.

Hemos efectuado una revisión de la evolución económica y financiera de la sociedad durante los últimos ejercicios, en base a las cuentas anuales, 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 el balance de la sociedad, 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 el Balance mostrado en el apartado anterior, el principal componente del Activo de la sociedad, lo representan las Inversiones inmobiliarias que se concretan en el inmueble identificado en el apartado 3 anterior.

Para la valoración del inmueble, los Administradores han dispuesto de informe de valoración emitido por la sociedad de tasación prevista en la legislación del mercado hipotecario, Instituto de Valoraciones, S.A., que con fecha 11 de diciembre de 2019 emitió su informe de tasación de la finca registral 41.755, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de San Sebastián de los Reyes.

Atendiendo a la existencia de contrato de arrendamiento en vigor sobre el inmueble, la valoración fue realizada aplicando el método de actualización de inmuebles arrendados, metodología que estima el valor de inmueble como resultado de sumar el valor actual, tanto de los flujos de caja que genera (rentas del contrato de arrendamiento), como del valor de reversión (suma del valor del suelo y de la construcción depreciado al final del contrato).

Como resultado de su trabajo, Instituto de Valoraciones, S.A. ha atribuido al inmueble un valor de tasación de 23.539.673 euros. Dado que el valor contable de la Inversión inmobiliaria a 31 de diciembre de 2019 es de 16.471.119 euros, se pone de manifiesto la existencia de una plusvalía tácita en dicho activo de 7.068.554 euros.

El valor de tasación atribuido por Instituto de Valoraciones, S.A. supone un incremento de la valoración del inmueble de un 1% con respecto al valor atribuido por otros expertos independientes en el último año. A este respecto, por encargo de la sociedad, Deloitte Financial Advisory, S.L.U. realizó valoración a 31 de diciembre de 2018 en función 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), y que fue utilizado por los Administradores de Azaria para determinar los importes de la ampliación de capital que tenía previsto realizar mediante la aportación, entre otros, de las participaciones de Borna, y que dio origen al Informe especial que emitimos en fecha 14 de junio de 2019, y al que nos hemos referido en apartados anteriores del presente Informe.

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

Adicionalmente, y a solicitud nuestra en el seno de los trabajos previos a nuestro Informe especial de 14 de junio de 2019, referido anteriormente, fue emitido informe de valoración por una sociedad de tasación prevista en la legislación del mercado hipotecario, cuyos resultados confirmaron la razonabilidad de la valoración de mercado efectuada 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, que serán aportadas en la ampliación de capital prevista por AZARIA, es el siguiente:

Concepto	Importe
Patrimonio neto contable ajustado ¹	1.476.605
(+) Plusvalía Inversiones inmobiliarias	7.068.554
(-) Efecto impositivo reconocimiento valor de mercado ²	-1.776.804
Valoración	6.768.355

¹ Los ajustes realizados al Patrimonio neto contable extraído de los Estados financieros a 31 de diciembre de 2019, 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 efecto impositivo se ha calculado atendiendo al régimen fiscal aplicable a la sociedad en la actualidad. No obstante, de consumarse la operación, la mercantil quedará totalmente participada por AZARIA, que como hemos expuesto anteriormente es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). De esta forma, podría acogerse al régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de SOCIMI que, bajo la normativa actualmente en vigor, contempla, cumpliendo los requisitos estipulados en dicho régimen y bajo el supuesto previsible de mantener la explotación del inmueble sin proceder a su transmisión, la tributación a un tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre sociedades. La valoración de las participaciones de la sociedad, atendiendo a este escenario, sería superior en el importe que se muestra en este concepto (el programa de coalición de gobierno recientemente conformado contempla una reforma y aplicación de un tipo de gravamen del quince por ciento sobre los beneficios no distribuidos).

4.4. Aumento de capital previsto

Como contrapartida de las participaciones que recibirá valoradas conjuntamente en 6.768.355 euros, AZARIA, tiene intención de llevar a cabo un aumento de su capital social, por importe de 1.301.764 euros, mediante la emisión de 1.301.764 nuevas acciones, con un valor nominal de 1,00 euro, cada una de ellas, y una prima de emisión global de 5.466.591 euros, lo que supone una prima de 4,199371 € por cada acción.

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

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 la sociedad **BORNA INVESTMENTS, S.L.**, que se aportarán a la sociedad **AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**, que asciende a **6.768.355 euros**, se corresponde con el 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, 24 de enero de 2020.



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

ANEXO

Informe de los Administradores

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.

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:



- 404.660 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 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.

Asimismo la presente propuesta de ampliación de capital social queda sujeta a la condición suspensiva de que el accionista de la Sociedad Daily Real Estate, S.L.U. adquiera el 50% del capital social de BORNA INVESTMENTS, S.L. puesto que a fecha de hoy Daily Real Estate, S.L.U. posee sólo el 50% del capital social de dicha entidad.

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.

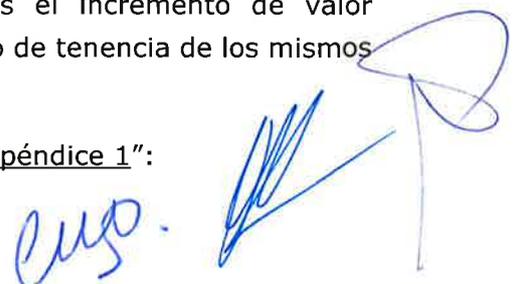
En el método descrito, se ajusta el valor neto patrimonial por las plusvalías latentes netas de impuestos o minusvalías que se desprenden de la estimación del valor de mercado realizada de los activos inmobiliarios incluidos en su patrimonio. Estas plusvalías o minusvalías latentes se obtienen como diferencia 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 404.660 participaciones sociales de BORNA INVESTMENTS, S.L. objeto de aportaciones no dinerarias se valoran en la cantidad de seis millones setecientos sesenta y ocho mil trescientos cincuenta y cinco euros (6.768.355€). 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 BORNA INVESTMENTS, S.L. se realizará por la mercantil de nacionalidad española, 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 1.301.764 nuevas acciones emitidas, numeradas de la 8.208.841 a la 9.510.604, ambas inclusive.

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

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

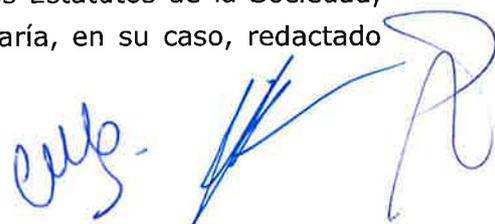
El importe total correspondiente a la ampliación de capital asciende a un millón trescientos y un mil setecientos sesenta y cuatro euros (1.301.764€), y se llevará a cabo mediante la emisión de un millón trescientas y un mil setecientos sesenta y cuatro acciones (1.301.764) de UN EURO (1€) de valor nominal cada una, numeradas del número 8.208.841 al 9.510.604, 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 CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS (5.466.591€), lo que supone una prima de 4,199371€ 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, quedaría, en su caso, redactado como sigue:



"Artículo 5.- Capital social

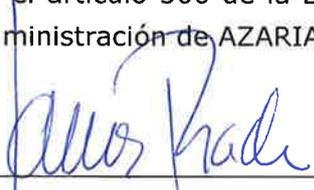
El capital social es de NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS (9.510.604€), dividido en nueve millones quinientas diez mil seiscientos cuatro acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la 1 a la 9.510.604, 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 24 de enero de 2020.



D. Javier Prado Earle



D. Alfonso Mato García-Ansorena



D. Claudio Giesen

Apéndice 1

Borna Investments, S.L.	
<i>Book value</i>	16.471.118,65
Valor Acciones	6.768.355
Valor Activos	24.257.195
Inmuebles	23.539.673
Clientes y otros activos	86.614,37
Fianzas	144.816
Activos por impuesto diferido	33.261
Tesorería	452.831
Valor Pasivos	-17.488.840
Hipotecas Popular	-10.608.402
IMTNU	-42.926
Fianzas	-144.816
Otros pasivos AAPP	-80.325
Deudas Socios	-4.845.233
Plusvalías latentes (IS)	-1.767.139

CUB-

