

Madrid, 30 de julio de 2019

CONVOCATORIA JUNTA EXTRAORDINARIA

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Con fecha 30 de julio de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar en el domicilio social sito en Paseo Eduardo Dato, 18 – 2ºd, 28010 de Madrid, el día 30 de agosto de 2019, a las 12:00 horas, en primera convocatoria, y, en caso de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria el 31 de agosto de 2019, en el mismo lugar y hora.

Se adjunta el anuncio de la convocatoria que ha sido publicado en esta misma fecha en la página web de la Sociedad.

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

CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Junta General Extraordinaria de Accionistas

El Consejo de Administración de AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) convoca a los señores accionistas a la Junta General Extraordinaria de la Sociedad que se celebrará en el domicilio social de la Sociedad, sito en Paseo Eduardo Dato, 18 - 2ºd, 28010 Madrid, el día 30 de agosto de 2019, a las 12:00 horas, en primera convocatoria, y el día 31 de agosto de 2019, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria, para el caso de que no pudiera celebrarse en primera convocatoria por no alcanzarse el quorum legal necesario, con el fin de que los señores accionistas puedan deliberar y resolver sobre los puntos del siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

- PRIMERO.-** Aumento de capital social mediante aportación no dineraria.
- SEGUNDO.-** Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Sociedad.
- TERCERO.-** Protocolización de acuerdos.

A los efectos legales, se hace constar que queda a disposición de los señores accionistas toda la documentación relativa al orden del día sometido a su consideración y aprobación en el domicilio social de la Sociedad, en particular el informe emitido por el Consejo de Administración sobre la propuesta de modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales, pudiendo asimismo solicitar el envío gratuito de tales documentos pudiendo asimismo solicitar el envío gratuito de tales documentos.

COMPLEMENTO A LA CONVOCATORIA Y PRESENTACIÓN DE PROPUESTA DE ACUERDO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria, incluyendo uno o más puntos en el Orden del Día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada, así como presentar propuesta fundamentada de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el Orden del Día de la convocatoria. El ejercicio de estos derechos deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social de la Sociedad (Paseo Eduardo Dato, 18 - 2ºd, 28010 Madrid) dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

En el escrito de notificación se hará constar el nombre o denominación social del accionista o accionistas solicitantes y el número de acciones de que son titulares, y se acompañará el contenido de la justificación o, en su caso, la propuesta que el accionista formule incluyendo, en su caso, cuanta documentación resulte necesaria o procedente.

DERECHO DE ASISTENCIA

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

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

A los efectos de acreditar la identidad de los accionistas o de quien válidamente les represente, a la entrada del local donde se celebre la Junta General se podrá solicitar a los asistentes, junto con la presentación de la correspondiente tarjeta de asistencia, la acreditación de su identidad mediante la presentación del Documento Nacional de Identidad o de cualquier otro documento oficial generalmente aceptado a estos efectos. Tratándose de accionistas de personas jurídicas, deberá acompañarse copia del documento acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante.

DERECHO DE REPRESENTACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de los Estatutos Sociales, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta. Los poderes especiales deberán entregarse para su incorporación a la documentación social, salvo si constaren en documento público.

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

VOTO Y DELEGACIÓN A DISTANCIA

1. VOTO MEDIANTE MEDIOS DE COMUNICACIÓN A DISTANCIA

Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier Junta General mediante:

- a) Entrega de correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y voto debidamente firmada (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad), u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto disponga la Sociedad), u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho al voto; o
- b) Correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y voto (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad) y la que figurará la firma electrónica y otra clase de identificación del accionista, en los términos que fije el Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de emisión del voto de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su voto.

Para su validez, el voto emitido por cualquiera de los citados medios habrá de recibirse por la Sociedad antes de las 24 horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.

Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

El voto emitido a distancia a que se refiere este artículo quedará sin efecto por la asistencia física a la reunión del accionista que lo hubiere emitido.

El Consejo de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las instrucciones, reglas, medios y procedimientos para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, con adecuación al estado de la técnica y ajustándose en su caso a las normas que se dicten al efecto y a lo previsto en los Estatutos de la Sociedad. Las reglas de desarrollo que adopte el Consejo de Administración al amparo de lo aquí previsto se publicarán, en su caso, en la página web de la Sociedad.

Asimismo, el Consejo de Administración, para evitar posibles duplicidades, podrá adoptar las medidas precisas para asegurar que quien ha emitido el voto a distancia o delegado la representación está debidamente legitimado para ello con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos de la Sociedad.

Una vez sometido un asunto a votación y realizado el escrutinio de los votos, el Presidente proclamará el resultado, declarando, en su caso, válidamente adoptado el acuerdo.

2. DELEGACIÓN MEDIANTE MEDIOS DE COMUNICACIÓN A DISTANCIA.

Cuando la representación se confiera mediante medios de comunicación a distancia, solo se reputará válida si se realiza:

- a) Mediante entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y delegación debidamente firmada, u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que confiere su representación y la del delegado que designa; o
- b) Mediante correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación, en la que se detalle la representación atribuida y la identidad del representado, y que incorpore la firma electrónica y otra clase de identificación del accionista representado, en los términos que fije el Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de representación de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista representado.

Para su validez, la representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad antes de las 24 horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de que se trate. El Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria. Asimismo, el Consejo de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores referidas a la representación otorgada a través de medios de comunicación a distancia.

La representación podrá incluir aquellos puntos que, aun no estando previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General por permitirlo la Ley. El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General.

DERECHO DE INFORMACIÓN

En virtud de lo dispuesto en los artículos 197 de la Ley de Sociedades de Capital, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta el quinto día anterior, inclusive, al previsto para la celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en primera convocatoria, los accionistas podrán solicitar de los administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Además, los accionistas podrán solicitar a los administradores, por escrito y dentro del mismo plazo, las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información accesible al público que la Sociedad hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca de los informes del auditor de cuentas antes referidos.

Asimismo, durante la celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, así como las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca de los informes del auditor y, en caso de no poder satisfacer el derecho del accionista en ese momento, el Consejo de Administración facilitará la información solicitada por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, salvo en los casos en los que resulte legalmente improcedente o la legislación vigente permita que tal información no sea proporcionada.

En Madrid a 30 de julio de 2019.

El Secretario del Consejo de Administración.

D. Iván Azinovic Gamó

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

1. Objeto del informe

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

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

2. Justificación de la propuesta

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

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

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

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

3. Descripción de la aportación no dineraria proyectada

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

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

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

4. Valoración de la aportación no dineraria proyectada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Garantías adoptadas para la efectividad del aumento.

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

8. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.

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

"Artículo 5.- Capital social

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

9. Delegación de facultades.

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

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

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

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

D. Javier Prado Earle

D. Alfonso Mato García-Ansorena

D. Claudio Giesen

Apéndice 1

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