

Madrid, 8 de mayo de 2020

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "AZARIA"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente publica la siguiente información financiera del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019:

- AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes:
 - o Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
 - o Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2019.

- AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.:
 - o Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
 - o Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión del ejercicio 2019.

- Revisión del grado de cumplimiento de las proyecciones.

- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera de la Sociedad.

Informamos que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, no habiendo experimentado cambios relevantes durante el ejercicio 2019.

Se hace constar que, si bien los administradores de la Sociedad formularon las mencionadas cuentas anuales el pasado 15 de abril de 2020, las mismas no fueron firmadas por el administrador D. Claudio Giesen ni D. Alfonso Mato García-Ansorena al ser celebrado el Consejo mediante videoconferencia como consecuencia de la crisis sanitaria. No obstante, se adjunta un certificado emitido por el Secretario del Consejo de Administración donde se manifiesta la conformidad de D. Claudio Giesen y D. Alfonso Mato García-Ansorena con las cuentas formuladas en dicha sesión.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Azaria (<https://azariarental.com>).

D. Iván Azinovic
Secretario no Consejero del Consejo de Administración
AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2019

Informe de gestión consolidado



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Inversiones inmobiliarias</p> <p>Las inversiones inmobiliarias constituyen un 94% de los activos del Grupo. El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.2 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 91.394 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.</p> <p>El Grupo no ha registrado deterioro alguno sobre sus propiedades inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019. En caso de que existiera, la pérdida por deterioro se reconocería por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso, notas 3 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.</p> <p>El Grupo registra la dotación a la amortización de dichas propiedades inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.2.</p> <p>Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el deterioro, en su caso, de las inversiones inmobiliarias requiere de juicios y estimaciones de los administradores.</p>	<p>Comprobamos que la vida útil considerada para el activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.</p> <p>Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido la valoración de la inversión inmobiliaria realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología. • Contraste de las principales hipótesis claves de la valoración, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes. • Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas. <p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.</p> <p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>
<p>Combinación de negocios</p> <p>El 4 de septiembre de 2019 el Grupo adquirió el 100% de las participaciones de Tres Forcas Capital, S.L. mediante una ampliación de capital por aportación no dineraria, tal y como se describe en la nota 9.</p> <p>El Grupo ha registrado la aportación no dineraria al valor razonable de los activos y pasivos netos de Tres Forcas Capital, S.L. a la fecha de adquisición.</p>	<p>Nuestro trabajo de auditoría para la revisión de la combinación de negocios ha incluido, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reuniones con la Dirección para el entendimiento de la operación. • Lectura de actas y otros acuerdos adoptados, así como evaluación de los cambios que tales acuerdos han supuesto en la estructura del Grupo.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Nos centramos en esta área por la importancia y magnitud de la operación, así como porque requiere un importante nivel de juicio por parte de los administradores.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la valoración de los activos y pasivos adquiridos y contraste con los informes de valoración de expertos independientes. • Comprobación de los impactos contables de los acuerdos adoptados y su correspondencia con la información contenida en las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2019. <p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.</p> <p>Como resultado de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias.</p>

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

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



Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

44700721Z FRANCISCO RAFAEL PEREZ

2020.05.05 18:28:5

Signer:

CN=44700721Z FRANCISCO RAFAEL PEREZ
C=ES
2.5.4.42=FRANCISCO RAFAEL
2.5.4.4=PEREZ GUERRA

Public key:

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/11717 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

Rafael Pérez Guerra (20738)

5 de mayo de 2020

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

Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2019



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en miles de Euros)

ACTIVOS	Notas	2019	2018
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	6	91.394	67.935
Otros activos financieros	7	896	826
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	7,16	-	918
Total activos no corrientes		92.290	69.679
Activos corrientes			
Anticipos a proveedores	7	77	103
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7,10	9	666
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	7,16	3.560	590
Periodificaciones	15	82	60
Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	8	1.271	932
Total activos corrientes		4.999	2.351
Total activos		97.289	72.030

Las Notas 1 a 21 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2019

(Expresado en miles de Euros)

	Notas	2019	2018
Patrimonio neto			
Fondos propios	9		
Capital social		8.209	8.326
Prima de emisión		32.111	32.701
Reserva legal		1.149	398
Otras reservas		(7.792)	-
Acciones propias		(319)	(233)
Resultado consolidado del ejercicio		1.744	2.143
Dividendo a cuenta		(650)	(1.386)
Total patrimonio neto		34.452	41.949
Pasivos no corrientes			
Deudas financiera	7	50.297	28.137
Otros pasivos financieros	7	938	885
Pasivo por impuesto diferido	9	1.778	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	7.982	-
Total pasivos no corrientes		60.995	29.022
Pasivos corrientes			
Deudas financiera	7	1.061	478
Otros pasivos financieros	7	115	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7,10	666	581
Total pasivos corrientes		1.842	1.059
Total patrimonio neto y pasivos		97.289	72.030

Las Notas 1 a 21 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresada en miles de Euros)

	Notas	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	11	5.989	5.541
Gastos de personal	11	(6)	-
Otros gastos de explotación	11	(2.044)	(1.583)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(147)	(628)
Beneficio de explotación		3.792	3.330
Ingresos financieros	12	62	30
Gastos financieros	12	(2.110)	(1.217)
Gastos financieros - netos		(2.048)	(1.187)
Beneficio antes de impuestos		1.744	2.143
Impuestos sobre las ganancias	10	-	-
Beneficio del ejercicio		1.744	2.143
Ganancias por acción del beneficio atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		1.744	2.143
Ganancia por acción (euros)			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)	9.d	0,21	0,24

Las Notas 1 a 21 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresada en miles de Euros)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado consolidado del ejercicio	1.744	2.143
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	1.744	2.143

Las Notas 1 a 21 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras reservas	Acciones Propias	Dividendo a cuenta	Resultado consolidado del ejercicio	Total Patrimonio Neto
	(Nota 9)	(Nota 9)	(Nota 9)	(Nota 9)	(Nota 9)	(Nota 9)	(Nota 9)	(Nota 9)
Saldo a 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)
Distribución de resultados 2017	-	-	670	-	-	1.060	(1.479)	251
Saldo a 31 de diciembre de 2018	8.326	32.701	398	-	(233)	(1.386)	2.143	41.949
Saldo a 1 de enero de 2019	8.326	32.701	398	-	(233)	(1.386)	2.143	41.949
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	1.744	1.744
Operaciones con socios y propietarios								
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(9.945)	-	-	(9.945)
Reducción de capital social	(2.067)	-	-	(7.792)	9.859	-	-	-
Ampliación de capital social	1.950	7.876	-	-	-	(650)	-	9.825
Distribución de dividendos	-	(8.465)	-	-	-	(650)	-	(9.115)
Distribución de resultados 2018	-	-	751	-	-	1.386	(2.143)	(6)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	8.209	32.111	1.149	(7.792)	(319)	(650)	1.744	34.452

Las Notas 1 a 21 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresada en miles de Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Nota	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.744	2.143
Ajustes del resultado		2.195	1.815
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	147	628
Ingresos financieros	12	(62)	(30)
Gastos financieros	12	2.110	1.217
Cambios en el capital corriente		480	1.814
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	595	1.834
Otros activos corrientes	7	-	2
Otros pasivos corrientes	7	(193)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	7	78	(22)
Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		(1.321)	(1.153)
Pagos de intereses	7 y 16	(1.321)	(1.153)
Flujos de efectivo de las actividades explotación		3.097	4.619
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones:		(11.960)	(1.758)
Empresas del grupo y asociadas	7 y 16	(10.028)	-
Inversiones inmobiliarias	6	(7)	-
Otros activos financieros, cuentas corrientes	7 y 16	(1.925)	(1.758)
Cobros por desinversiones		2.534	1.981
Incorporación sociedad dependiente al Grupo	9	391	673
Empresas del grupo y asociadas	7 y 16	2.000	-
Otros activos financieros, cuentas corrientes	7 y 16	143	1.308
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(9.426)	223
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(9.945)	(233)
Amortización de instrumentos de patrimonios propios	9	(9.945)	(233)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		18.200	-
Emisión de deuda	7	53.799	-
Devoluciones y amortización de deuda	7	(35.599)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros		(1.587)	(1.658)
Dividendos y prima de emisión	9	(1.587)	(1.658)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		6.668	(1.891)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		339	821
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		932	111
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.271	932
Variación neta		339	821

Las Notas 1 a 21 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

Azaria Rental SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Ariot Investments S.L.), en adelante la "Sociedad Dominante", "la Sociedad" o "Azaria", es una sociedad española con CIF número A-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.U. compró la totalidad de las participaciones de Ariot Investments S.L. para posteriormente y con fecha 23 de enero de 2017 aumentar su capital social mediante una aportación no dineraria formada por 5.000.000 participaciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión por importe de 15.782 miles de euros (nota 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.U., suscribió un contrato de compraventa de participaciones sociales de Ariot Investments S.L. con Wil Shares Limited, mediante el cual, la última obtuvo una participación del 18,56%. Así, a cierre de 2017 Daily Real Estate, S.L.U. poseía una participación en Ariot Investments, S.L. del 81,44% y Wil Shares Limited del 18,56%.

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

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

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. tomó 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 era el primero en el que existe grupo de sociedades y la Sociedad estaba obligada a presentar cuentas anuales consolidadas que fueron formuladas por los administradores aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

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

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

Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aprueba por parte de la Junta General y Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. una reducción de capital por importe de 2.067 miles de euros. Dicha disminución se realizará mediante la amortización por la Sociedad de 2.066.950 acciones de un euro de valor nominal, previa compra por la Sociedad de las mismas a los accionistas, fijando de esta manera el capital social en la suma de 6.259 miles de euros.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

Asimismo, una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la ejecución de la reducción de capital, el Consejo de Administración, previamente aprobado por la Junta General de Accionistas, adopta la decisión de realizar un aumento de capital de social de la misma mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta frente a Tres Forcas Capital, S.L. Por tanto, el capital social de la Sociedad queda ampliado en la cantidad de 1.950 miles de euros mediante la emisión de 1.949.790 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 10.236 miles de euros. De este modo, a partir de este momento, Petalaca Servicios y Gestión S.L. pasa a ostentar el 23,75% de la Sociedad, y Tres Forcas Capital, S.L. pasa a pertenecer al grupo consolidado de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 27 de septiembre de 2019 se realizó un cambio de titularidad entre los accionistas. Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. procedió a vender la totalidad de sus acciones al accionista Daily Real Estate, S.L.U. Por ello, de acuerdo con las operaciones comunicadas, a fecha 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 72,31% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 23,75% en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

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

- i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- ii. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- iii. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- iv. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

A 31 de diciembre de 2019, y tras los cambios societarios descritos anteriormente, la Sociedad Dominante pertenece en un 72,31% a Daily Real Estate, S.L.U. y en un 23,75% a Petalaca Servicios y Gestión, S.L., siendo el 4,53% perteneciente a accionistas minoritarios.

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 cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de junio de 2019.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 15 de abril de 2020, acogiéndose a lo previsto en la Disposición Final 1ª (apartado 13) del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19

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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de Euros)

- ii) Al menos el 80% de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

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

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

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

A 31 de diciembre 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

La actividad principal desarrollada por las sociedades dependientes, siendo estas Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L. 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.L. se realizó con fecha 11 de enero 2018 mediante la aportación no dineraria detallada en la Nota 1.

Con fecha 4 de septiembre de 2019 Azaria Rental SOCIMI, S.A. adquiere el control de Tres Forcas Capital, S.L. tras la aportación no dineraria realizada por Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. descrita en la Nota 1.

Variación en el perímetro de consolidación

2019

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

2018

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

(*) Las sociedades Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L. son ambas auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en 2019 y 2018.

En el ejercicio 2019 se ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Tres Forcas Capital, S.L., pasando a ser una sociedad dependiente.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre 2019, que han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad matriz y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Las presentes cuentas anuales consolidadas, que se han elaborado a partir de los registros contables de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y de sus sociedades dependientes, presentan la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019 así como de los resultados consolidados, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del ejercicio terminado en dicha fecha.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.2 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

A efectos de comparación de la información, el Grupo presenta, conjuntamente con el balance consolidado, la cuenta de resultados consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

2.2. Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2019:

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no se han aplicado anticipadamente por el Grupo:

- 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."

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015-2017: Las modificaciones afectan a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios": Se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control del negocio
 - NIIF 11 "Acuerdos conjuntos": No se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control conjunto del negocio.
 - NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias": Todas las consecuencias impositivas del pago de dividendos se contabilizan de la misma manera.
 - NIC 23 "Costes por intereses": Cualquier préstamo específico originalmente realizado para desarrollar un activo apto se considera como parte de los préstamos genéricos cuando el activo esté listo para su uso o venta.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea y que entran en vigor a partir de 1 de enero de 2020, pero que pueden ser aplicadas anticipadamente.

- NIC1 (Modificación) y NIC8 (Modificación) "Definición de materialidad (o importancia relativa)"
- NIIF9 (Modificación), NIIF7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia".

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la nueva normativa en las cuentas anuales consolidadas, aunque no se espera que sean significativos.

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 esta nota:

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, 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".
- NIIF 3 – "Definición de un negocio".
- NIC1 (Modificación) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes".

Estas modificaciones aplicarán a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del comienzo del primer ejercicio anual sobre el que se informe que se inicie a partir del 1 de enero de 2020 y a las adquisiciones de activos que ocurran a partir del inicio de ese ejercicio. Se permite la aplicación anticipada.

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que pueda llegar a tener la normativa en las cuentas anuales consolidadas. Si cualesquiera de las normas anteriores son adoptadas por la Unión Europea, el Grupo las aplicará con los efectos correspondientes en las cuentas anuales consolidadas.

No hay otras normas que no sean efectivas todavía y que se esperaría que tengan un impacto material sobre la entidad en los ejercicios financieros corriente o futuros y sobre transacciones en el futuro inmediato.

2.3 Comparación de la información

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

La información a 31 de diciembre de 2019 se ha elaborado aplicando las mismas políticas contables que las empleadas a 31 de diciembre de 2018.

A pesar de las variaciones en el perímetro de consolidación consecuencia de las operaciones societarias descritas en la Nota 1 no existen impactos significativos en el estado de resultados consolidado que pudiesen afectar a la comparabilidad de la información incluida en ellos.

2.4 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas explicativas sobre las diferentes partidas de las cuentas anuales consolidadas u otros asuntos, el Grupo, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales consolidadas.

2.5 Moneda funcional

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

3. USO DE ESTIMACIONES

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2019. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) en la novena edición del "Red Book" (2017).

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.

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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

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 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 las presentes cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo a NIIF-UE y las mismas se presentan a continuación.

4.1. Políticas de consolidación

a) Dependientes

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

Las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global, incluyéndose en las cuentas anuales consolidadas la totalidad de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo y eliminándose las operaciones y saldos entre las empresas del Grupo. Las políticas contables de las dependientes se han modificado en los casos en que ha sido necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

(b) Modificación de la participación sin pérdida de control

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

(c) Enajenación de dependientes

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

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. Asimismo, el Grupo dispone adicionalmente de unos terrenos en Melilla en los cuales se iniciaron una serie de obras en 2017 tal y como se detalla en la Nota 6. 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:

	Años
Construcciones	18
Instalaciones Técnicas	3

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

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

4.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen 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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

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 2019, y luego se aplicó retrospectivamente a los activos financieros que no se dieron de baja antes del 1 de enero de 2019. 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 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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

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 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

Compensación de instrumentos financieros

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

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

4.6 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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

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 diferencian hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

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

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

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 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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

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 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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

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.

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, y se consideran "Importe neto de la cifra de negocios".

4.13 Distribución de dividendos

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

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

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

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

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

4.14 Transacciones con partes vinculadas

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

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



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

4.15 Información medioambiental

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

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

4.16 Información financiera por segmentos

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

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

4.17 Combinación de negocios

Para contabilizar las combinaciones de negocios el Grupo aplica el método de adquisición.

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.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

a) Riesgo de mercado

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

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

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

(ii) Riesgo de precio

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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

(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 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente (importe nominal):

	2019	2018
Deuda financiera a tipo variable (*)	51.765	29.100
Total	51.765	29.100

(*) La sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. tiene un préstamo suscrito en septiembre de 2019 con VTB Bank (Europe) SE sujeto a un tipo de interés fijo del 3,5% con un margen del EURIBOR a 3 meses sin floor. A 31 de diciembre de 2018 el Grupo tenía registrado la deuda que ostentaba Bifur Investments, S.L. frente a Cajamar, la cual ha sido cancelada con fecha 4 de septiembre de 2019.

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 31 de diciembre de 2019 un fondo de maniobra positivo, con un importe de 3.157 miles de euros (1.292 miles de euros en 2018), así como contratos de arrendamiento vigentes que implican unas rentas netas anuales de 6.013 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 12 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	1.271
Cobro por arrendamiento	6.013
Pago por intereses del préstamo	(1.626)
Pago por amortización del préstamo	(1.061)
Pago a proveedores y acreedores	(1.632)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del período	2.965

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2019 se presenta a continuación.

	Valor inicial 01/01/2019	Altas por incorporación al perímetro	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2019
Coste					
Terrenos	66.156	19.705	-	-	85.861
Construcciones	2.331	3.793	7	-	6.131
Instalaciones técnicas	1.435	-	-	-	1.435
	69.922	23.498	7	-	93.427
Amortización acumulada					
Construcciones	(422)	(29)	(147)	-	(598)
Instalaciones técnicas	(1.435)	-	-	-	(1.435)
	(1.857)	(29)	(147)	-	(2.033)
Valor Neto Contable	67.935	23.469	(140)	-	91.394

	Valor inicial 01/01/2018	Altas por incorporación al perímetro	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2018
Coste					
Terrenos	-	66.156	-	-	66.156
Construcciones	-	2.331	-	-	2.331
Instalaciones técnicas	-	1.435	-	-	1.435
	-	69.922	-	-	69.922
Amortización acumulada					
Construcciones	-	(301)	(121)	-	(422)
Instalaciones técnicas	-	(1.058)	(507)	-	(1.565)
	-	(1.359)	(628)	-	(1.987)
Valor Neto Contable	-	68.563	(628)	-	67.935

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

Adicionalmente, con fecha 4 de septiembre de 2019 la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de Tres Forcas Capital S.L. mediante una aportación no dineraria por parte de Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. Las altas del ejercicio de inversiones inmobiliarias corresponden a unos terrenos situados en Melilla, que es propiedad de la sociedad dependiente Tres Forcas Capital, S.L. El Grupo refleja este alta debido a la toma de control de la sociedad dependiente que se ha producido el 4 de septiembre de 2019 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. Por su parte, Tres Forcas Capital, S.L. tiene un contrato de derecho de superficie firmado con Murias Parque Melilla, S.L. por un periodo de 52 años durante el cual va devengando ingresos anuales por prestaciones de servicios en relación a locales que la sociedad tiene

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

arrendados a Cecosa Hipermercados, S.L. y Leroy Merlin España, S.L.U. (anteriormente Aki Bricolaje España, S.L.).

No se han capitalizado costes de intereses en los bienes registrados bajo este epígrafe en el ejercicio 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			
	31.12.2019		31.12.2018	
	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	91.394	105.346	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.

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 31 de diciembre de 2019, el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en el balance consolidado y totalmente amortizados por importe de 1.464 miles de euros (0 euros a 31 de diciembre de 2018).

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

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

Activos financieros	2019	2018
Activos financieros a coste amortizado	4.524	2.804
Cuentas comerciales a cobrar	85	470
Cuentas a cobrar con partes vinculadas (Nota 16)	3.560	967
Otros activos financieros	879	1.367
Instrumentos financieros derivados	17	-
	4.541	2.804

a) Cuentas comerciales a cobrar

Bajo el epígrafe "Cuentas comerciales a cobrar" se registran principalmente 77 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.

b) Cuentas a cobrar con partes vinculadas

Bajo el epígrafe "Cuentas a cobrar con partes vinculadas" a largo plazo se registraban a 31 de diciembre de 2018 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 fueron prorrogados durante el ejercicio 2018 por dos periodos adicionales de un año cada uno por lo que se encontraban clasificados al largo plazo. Sin embargo, a 31 de diciembre de 2019, dichos saldos tienen vencimiento inferior a 1 año, por lo que han sido reclasificados al corto 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), los cuales ascienden a 76 miles de euros (49 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Adicionalmente, bajo este epígrafe 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.U. Adicionalmente, se registran 213 miles de euros (0 euros a 31 de diciembre de 2018) correspondientes con el saldo de la cuenta corriente establecida entre Azaria Rental SOCIMI, S.A. y Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.

c) Otros activos financieros

Bajo el epígrafe de "Otros activos financieros", se registran 826 miles de euros (826 miles de euros en 2018) en concepto de fianzas recibidas por parte de Bifur Investments, S.L. 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.

Por otro lado, se registran 52 miles de euros (0 euros en 2018) en concepto de fianzas recibidas en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento entre Tres Forcas Capital, S.L. y Leroy Merlin España, S.L.U. (anteriormente AKI Bricolaje España, S.L.). El contrato fue firmado el 1 de diciembre de 2017 y la fianza equivale a dos rentas mensuales de 26 miles de euros cada una. Dicha fianza ha sido depositada en la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de Euros)

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 financiera, la cual sigue vigente a 31 de diciembre de 2019 a pesar de la cancelación de la deuda. En caso de incumplir dicha condición, se sumará un 0,5% al tipo de interés que resulte de aplicación.

b) Pasivos financieros

Pasivos financieros	Miles de euros	
	2019	2018
Pasivos financieros a coste amortizado	60.654	29.526
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	8.243	26
Deuda financiera	51.358	28.587
Otros pasivos financieros	1.053	913
	60.654	29.526

a) Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

Bajo este epígrafe se registra principalmente un anticipo no monetario recibido en contraprestación de la cesión del derecho de superficie a Murias Grupo Empresarial, S.L. para los próximos 52 años en favor de Tres Forcas Capital, S.L. (Nota 6). Dicha contraprestación no monetaria se correspondía a 31 de diciembre de 2017 con el valor de las construcciones recibidas (8.406 miles de euros). El anticipo se va cancelando a medida que el derecho de la contraparte se va devengando a razón de 162 miles de euros anuales, los cuales se clasifican como pasivo financiero a corto plazo. Asimismo la compañía recibirá una contraprestación monetaria por la cesión del derecho de superficie la cual se devengará anualmente a lo largo de los próximos 52 años. A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene registrados 162 miles de euros al corto plazo y 7.982 miles de euros al largo plazo.

b) Deuda financiera

Bajo el epígrafe "Deuda financiera", tanto a largo plazo como a corto plazo, el Grupo registraba a 31 de diciembre de 2018 un préstamo de Cajamar por importe inicial de 30 millones de euros. Se firmó un tipo de interés del 3,9% durante los 12 primeros meses y de EURIBOR a 12 meses más un margen de 3,9% a partir del 1 de diciembre de 2017. La fecha de vencimiento de dicho contrato estaba fijada el 31 de diciembre de 2026. Dicho contrato ha sido cancelado con fecha 4 de septiembre como consecuencia de la firma del contrato por parte del Grupo con VTB Bank (Europe) SE.

Con fecha 16 de julio de 2019 Azaria Rental SOCIMI, S.A. ha suscrito un contrato de préstamo con VTB Bank (Europe) SE, por el cual la parte prestataria pone a disposición de la parte prestamista un principal total que asciende a 91.650 miles de euros. La fecha de vencimiento de dicho contrato está fijada el 16 de julio de 2024, y devengará unos intereses al 3,5% más EURIBOR a 3 meses, sin que exista floor de EURIBOR.

El contrato establece un calendario de amortización de manera que, a partir del 30 de septiembre de 2019, la Sociedad amortice el 1% del principal dispuesto en ese momento, sin tener en cuenta amortizaciones previas. Se amortizará el 1% en los meses de marzo y septiembre de cada año, hasta el vencimiento del mismo, donde se amortizará el total pendiente. De este modo, a cierre de cada ejercicio, el Grupo tiene registrado al corto plazo el 2% de la deuda dispuesta, y así sucesivamente para el resto de ejercicios. Los intereses financieros se devengan de manera trimestral, y a cierre del ejercicio se encuentran pagados en su totalidad.

En el caso de Bifur Investments, S.L., que era quien ostentaba la deuda a 31 de diciembre de 2018, el préstamo otorgado por Azaria Rental SOCIMI, S.A. es exclusivamente para cancelar dicha deuda. Por este motivo, la deuda financiera a 31 de diciembre de 2019 se corresponde con la deuda que ostenta Azaria Rental SOCIMI, S.A. frente VTB Bank (Europe) SE, cuyo vencimiento es el 16 de julio de 2024 y devenga unos intereses al 3,50% anual + EURIBOR a 3 meses.

c) Otros pasivos financieros

Bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" se registran en el largo plazo 885 miles de euros (885 miles de euros en 2018) en concepto de fianzas recibidas por parte de Bifur Investments, S.L. 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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

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.

Por otro lado, en 2019 se registran 53 miles de euros en concepto de fianzas recibidas en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento entre Tres Forcas Capital, S.L. y AKI Bricolaje España, S.L. El contrato fue firmado el 1 de diciembre de 2017 y la fianza equivale a dos rentas mensuales de 26 miles de euros cada una. Dicha fianza se encuentra depositada en la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A. Dado que la adquisición de la Sociedad se produjo en 2019, no se registra importe alguno por este concepto en 2018.

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:

Activos Financieros	Miles de euros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Cuentas comerciales a cobrar	85	-	-	-	-	-	85
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	3.560	-	-	-	-	-	3.560
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	879	879
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	17	-	17
Total activos financieros	3.645	0	0	0	17	879	4.541

Pasivos Financieros	Miles de euros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Deuda financiera	1.061	1.061	1.061	1.061	47.114	-	51.358
Otros pasivos financieros	115	-	-	-	-	938	1.053
Cuentas a pagar	261	162	162	162	162	7.334	8.243
Total pasivos financieros	1.437	1.223	1.223	1.223	47.276	8.190	60.654

7.3 Deuda financiera

El detalle de las deuda financiera a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	52.273	28.650
Gastos de formalización de deuda	(1.976)	(513)
	50.297	28.137
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.061	450
	1.061	450
	51.358	28.587

Bajo el epígrafe "Deuda financiera", tanto a largo plazo como a corto plazo, el Grupo registraba a 31 de diciembre de 2018 un préstamo de Cajamar por importe inicial de 30 millones de euros. Se firmó un tipo de interés del 3,9% durante los 12 primeros meses y de EURIBOR a 12 meses más un margen de 3,9% a partir del 1 de diciembre de 2017. La fecha de vencimiento de dicho contrato estaba fijada el 31 de diciembre de 2026. Dicho contrato ha sido cancelado con fecha 4 de septiembre como consecuencia de la firma del contrato por parte del Grupo con VTB

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

Bank (Europe) SE, registrando así el Grupo el impacto total del coste amortizado en el epígrafe de "Gastos financieros" (véase Nota 12).

Con fecha 16 de julio de 2019 Azaria Rental SOCIMI, S.A. ha suscrito un contrato de préstamo con VTB Bank (Europe) SE, por el cual la parte prestataria pone a disposición de la parte prestamista un principal total que asciende a 91.650 miles de euros. La fecha de vencimiento de dicho contrato está fijada el 16 de julio de 2024, y devengará unos intereses al 3,5% más EURIBOR a 3 meses, sin que exista floor de EURIBOR. El total del préstamo fue concedido teniendo en cuenta el patrimonio y activos de la totalidad de las empresas del grupo y posibles incorporaciones.

El contrato establece un calendario de amortización de manera que, a partir del 30 de septiembre de 2019, la Sociedad amortice el 1% del principal dispuesto en ese momento, sin tener en cuenta amortizaciones previas. Se amortizará el 1% en los meses de marzo y septiembre de cada año respectivamente, hasta el vencimiento del mismo, donde se amortizará el total pendiente. De este modo, a cierre de cada ejercicio, el Grupo tiene registrado al corto plazo el 2% de la deuda dispuesta a cierre del mismo, y así sucesivamente para el resto de ejercicios. Los intereses financieros se devengan de manera trimestral, y a cierre del ejercicio se encuentran pagados en su totalidad.

El Grupo ha dispuesto de un total de 53.799 miles de euros desde la firma del contrato, de los cuales se han amortizado 465 miles de euros y se ha reclasificado a corto plazo el 2% de la deuda viva, lo cual asciende a un total de 1.061 miles de euros. Los gastos de formalización asociados y los cuales han sido capitalizados como menor deuda ascienden a 2.164 miles de euros, de los cuales se han amortizado 188 miles de euros durante el ejercicio 2019, llevando el impacto contra el epígrafe de "Gastos financieros" (véase Nota 12).

De este modo, a 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene dispuesto un total de 52.273 miles de euros, con unos gastos de formalización pendientes de ser devengados a lo largo de la vida del contrato que ascienden a 1.976 miles de euros.

Dicho acuerdo de financiación está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves, no obstante, no se harán efectivas dichas cláusulas hasta el 20 de septiembre de 2020, de cualquier forma ya han sido cumplidas durante el ejercicio 2019. La dirección considera que el Grupo será capaz de cumplir con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos.

Ratios financieros

Dicho acuerdo de financiación de la Sociedad está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves, no obstante, no se harán efectivas dichas cláusulas hasta el 20 de septiembre de 2020, de cualquier forma ya han sido cumplidas durante el ejercicio 2019.

La Sociedad deberá cumplir a partir del 20 de septiembre de 2020 los siguientes covenants financieros, "Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda" o "RCSD", porcentaje de préstamo frente al valor de los activos asociados al préstamo o "LTV" y un valor neto de activo positivo o "Positive NAV". Estos covenants son los siguientes:

El ratio de cobertura de deuda es la proporción de dinero en efectivo disponible para servicio de la deuda de intereses, capital y los pagos de arrendamiento, satisfecho a través de los pagos de arrendamientos de los contratos firmados por las filiales en sus respectivos inmuebles.

El ratio de deuda sobre el valor total del activo o "LTV", ratio que mide el porcentaje de deuda sobre el valor del inmueble, es decir, el valor de las inversiones inmobiliarias de Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L. conforme a las últimas tasaciones realizadas en cada pago de interés. Dicho ratio tendrá que tener un valor como máximo del 60% para el cumplimiento del mismo.

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

Garantías

Como garantías del préstamo firmado se encuentran los inmuebles de las sociedades dependientes de Azaria Rental SOCIMI, S.A., Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

7.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio. (Conforme a la nueva redacción dada por la disposición final segunda de la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital)

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

	2019	2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	17	23
Ratio de operaciones pagadas	17	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	24	41
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	1.930	480
Total pagos pendientes	86	12

8 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	2019 Miles de euros	2018 Miles de euros
Activos corrientes		
Efectivo en bancos y en caja	1.271	932
	<u>1.271</u>	<u>932</u>

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

A 31 de diciembre 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	1.950	7.875	9.825
Reducción de capital	(2.067)	-	(2.067)
Distribución de dividendos	-	(8.465)	(8.465)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	8.209	32.111	40.320

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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de Euros)

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.U. (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.

Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aprueba por parte de la Junta General y Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. una reducción de capital por importe de 2.067 miles de euros. Dicha disminución se ha realizado mediante la amortización por la Sociedad de 2.066.950 acciones de un euro de valor nominal. Previo a esto, el Grupo había adquirido acciones a los accionistas minoritarios por un importe total de 9.944 miles de euros, de manera que pueda reducir el capital social por amortización de las mismas. La diferencia entre el valor nominal de dichas acciones y su valor razonable se ha llevado contra el epígrafe de "Otras reservas", minorándolo por importe de 7.792 miles de euros. De este modo, en este momento el capital social asciende a 6.259 miles de euros.

Asimismo, una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la ejecución de la reducción de capital, el Consejo de Administración, previamente aprobado por la Junta General de Accionistas, adopta la decisión de realizar un aumento de capital de social de la misma mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta frente a Tres Forcas Capital, S.L. Por tanto, el capital social de la Sociedad queda ampliado en la cantidad de 1.950 miles de euros mediante la emisión de 1.949.790 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 10.236 miles de euros. A fecha de adquisición se procedió a actualizar el valor de las participaciones y la diferencia se ajustó en el epígrafe de prima de emisión por un importe de 2.361 miles de euros. Adicionalmente, se genera una plusvalía que lleva asociada un pasivo por impuesto diferido que asciende a 1.778 miles de euros. De este modo, a partir de este momento, Petalaca Servicios y Gestión S.L. pasa a ostentar el 23,75% de la Sociedad, y Tres Forcas Capital, S.L. pasa a pertenecer al grupo consolidado de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Por último, con fecha 3 de diciembre de 2019 la Junta General de Accionistas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acuerda por unanimidad la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por un importe total de 8.465 miles de euros. En el marco de esta distribución los accionistas acuerdan por unanimidad que el dividendo se pagará en efectivo metálico o mediante compensación con respecto a aquellos accionistas que tengan pasivos con la Sociedad de cualquier naturaleza.

De esta manera, a 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad Dominante es de 8.209 miles de euros, con una prima de emisión de 32.111 miles de euros.

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

Accionistas	31/12/2019		31/12/2018	
	Nº Acciones (miles)	%Participación	Nº Acciones (miles)	%Participación
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.	-	-	4.149	49,83%
Daily Real Estate, S.L.U.	5.936	72,31%	3.082	37,02%
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	1.950	23,75%	-	-
Accionistas minoritarios	267	3,26%	377	4,53%
Acciones propias	56	0,68%	40	0,48%
Wil Shares Limited	-	-	678	8,14%
Total	8.209	100%	8.326	100%

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de Euros)

b) Distribución de dividendos

De acuerdo con la resolución del Consejo de Administración con fecha 7 de febrero de 2019 fue distribuido a los socios un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por un importe total de 650 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 3 de diciembre de 2019, Azaria Rental SOCIMI, S.A. repartió un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por un importe total de 8.465 miles de euros cuya finalidad era condonar las deudas de los créditos otorgados dos de sus socios, Daily Real Estate, S.L.U. y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.

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:

Estado contable de previsión de liquidez a 7 de febrero de 2019:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>7 de febrero de 2019</u>
Beneficio bruto estimado para 2019	1.066
Estimación del impuesto sobre sociedades a pagar	-
Beneficios netos disponibles	1.066
Reservas legales a dotar sobre los beneficios netos	107
Cantidad distribuida anteriormente	-
Cantidad máxima de posible distribución	959
Cantidad que se propuso y distribuyó	650

c) Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 de la Sociedad Dominante a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la distribución de 2018 aprobada es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
<u>Base de reparto</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado Sociedad Dominante (ganancias)	1.066	1.492
<u>Distribución</u>		
A reserva legal	106	149
A dividendos	960	1.343
TOTAL	1.066	1.492

d) Ganancia por acción

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

	Miles de euros	
	2019	2018
Resultado consolidado del ejercicio	1.744	2.143
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	8.270.976	8.460.090
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	6.587	9.111
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,21	0,25

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de las mismas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 ni para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

e) Acciones propias

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

	2019		2018	
	Número acciones propias	Miles euros	Número acciones propias	Miles euros
Al inicio del ejercicio	40.188	233	-	-
Aumento/compras	19.336	112	40.188	233
Disminuciones	(4.503)	(26)	-	-
Al cierre del ejercicio	55.021	319	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 31 de diciembre de 2019 por importe de 319 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.

f) Reservas

- Reserva legal

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

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

A 31 de diciembre de 2019 la reserva legal está dotada por importe de 1.149 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2018 la reserva era de 398 miles de euros.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de Euros)

- Otras reservas

Tal y como hemos comentado previamente en el apartado a), la reducción de capital se lleva a cabo mediante la amortización por la Sociedad de 2.066.950 acciones de un euro de valor nominal. Previo a esto, el Grupo había adquirido acciones a los accionistas minoritarios por un importe total de 9.944 miles de euros, de manera que pueda reducir el capital social por amortización de las mismas. La diferencia entre el valor nominal de dichas acciones y su valor razonable se ha llevado contra el epígrafe de "Otras reservas", minorándolo por importe de 7.792 miles de euros. De este modo, en este momento el capital social asciende a 6.259 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:

	2019	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.	(53)	(234)
Bifur Investments, S.L.	(337)	(322)
Tres Forcas Capital, S.L.	(13)	-
Total	(403)	(556)

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

	2019	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 conceptos fiscales	(347)	(322)
H.P. acreedora por retenciones	(56)	(234)
Total	(403)	(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 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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

Miles de euros				
2019				
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	782		-	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	782		-	
2018				
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	2.143		-	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	2.143		-	

El Grupo no tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de reconocer a 31 de diciembre de 2019 ni 31 de diciembre de 2018.

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. Al cierre del ejercicio 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 las presentes cuentas anuales consolidadas.

11 INGRESOS Y GASTOS

11.1. Importe neto de la cifra de negocios

En miles de euros	2019	2018
Ingresos por renta de alquiler	5.488	5.117
Ingresos por refacturaciones	440	420
Ingresos por dividendos autocartera	61	4
Total	5.989	5.541

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de Euros)

El importe neto de la cifra de negocios corresponde con las actividades ordinarias del Grupo descritas en la nota 1, y es devengado en su totalidad en España. Por una parte, bajo el epígrafe de "Ingresos por renta de alquiler" se recogen los ingresos en concepto de alquileres de los inmuebles, así como por los ingresos de gastos comunes del mismo. Bajo el epígrafe de "Ingresos por refacturaciones" se recogen los gastos refacturados al arrendatario del inmueble arrendado por Bifur Investments, S.L. en concepto de tasas de IBI y basura.

Por otro lado, se recogen 61 miles de euros (4 miles de euros en 2018) en concepto de beneficios obtenidos por la distribución de acciones propias.

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

11.2 Otros gastos de explotación

	2019	2018
Reparaciones y conservación	-	28
Servicios profesionales independientes	998	884
Primas de seguros	86	104
Servicios bancarios	318	2
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	9	40
Tributos	633	525
Total	2.044	1.583

Bajo el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se registran principalmente gastos en los cuales ha incurrido el Grupo como consecuencia de honorarios de servicios prestados derivados del coste amortizado de las deudas que ostentaban Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L. con Cajamar y EBN Banco, S.A. respectivamente.

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Servicios bancarios" el Grupo ha registrado principalmente gasto en concepto de comisiones bancarias como consecuencia de la amortización de los préstamos indicadas anteriormente.

12 RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	2019 Miles de euros	2018 Miles de euros
Ingresos financieros		
Por créditos a entidades vinculadas (Nota 16)	35	28
Por ajuste de valor en instrumentos financieros	4	-
Por cuentas corrientes con entidades vinculadas (Nota 16)	23	2
Total	62	30
Gastos financieros		
Por deudas con terceros	(2.081)	(1.217)
Por ajuste de valor en instrumentos financieros	(29)	-
Total	(2.110)	(1.217)
Total resultado financiero	(2.048)	(1.187)

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de Euros)

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 7. Adicionalmente, se registran 23 miles de euros (2 miles de euros en 2018) en concepto de intereses devengados por la cuenta corriente que tienen tanto Azaria Rental SOCIMI, S.A. como Bifur Investments, S.L. con Daily Real Estate, S.L.U., tal y como se indica en la Nota 16.

Por otra parte, el Grupo registra a 31 de diciembre de 2019 2.081 miles de euros (1.217 miles de euros en 2018) correspondientes, en primer lugar, como consecuencia del contrato de préstamo firmado entre Azaria Rental SOCIMI, S.A. y VTB Bank Europe, S.E. con fecha 4 de septiembre de 2019 (ver Nota 7), 508 miles de euros en concepto de intereses devengados y pagados, así como 189 miles de euros en concepto del coste amortizado. Asimismo, con fecha 4 de septiembre de 2019 se ha cancelado la deuda que ostentaba Bifur Investments, S.L. frente a Cajamar, por lo que se han devengado 747 miles de euros en concepto de intereses financieros hasta esa fecha como el impacto del coste amortizado de los gastos de formalización pendientes de devengar hasta la fecha, los cuales ascienden a 513 miles de euros.

13 CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 31 de diciembre de 2019 y 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) Avaless

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

14 COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 31 de diciembre de 2019 y 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 31 de diciembre de 2019 y 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:

	<u>2019</u>
Menos de 1 año	6.013
Entre 1 y 5 años	31.633
Más de 5 años	96.288
	<u>2018</u>
Menos de 1 año	-
Entre 1 y 5 años	26.776
Más de 5 años	53.519

15 PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

El Grupo ha contabilizado gastos anticipados por importe de 60 miles de euros (60 euros a 31 de diciembre de 2018) que corresponden a seguros de responsabilidad civil.

Por otra parte, se registran 22 miles de euros de gasto anticipado (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) correspondientes a servicios de Nearby Real Estate, S.L. con devengo 2020, razón por la cual se encuentran periodificados.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de Euros)

16 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2019, adicionales a los dividendos detallados en la Nota 9:

2019	Miles de euros		
	Ingresos por intereses de créditos	Ingresos financieros cuentas corrientes	Gastos de gestión
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	8	-	-
Drago Capital, S.L.	16	-	(120)
Dotricia, B.V.	11	-	-
Daily Real Estate, S.L.	-	22	-
Total	34	22	(120)

2018	Miles de euros		
	Ingresos por intereses de créditos	Ingresos financieros cuentas corrientes	Gastos de gestión
Drago Capital, S.L.	16	-	(60)
Dotricia, B.V.	12	-	-
Daily Real Estate, S.L.	-	2	-
Total	28	2	(60)

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

2019	Miles de euros	
	Créditos	Cuentas corrientes
Corto plazo		
Daily Real Estate, S.L.	-	2.212
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.	-	346
Drago Capital, S.L.	562	-
Dotricia, B.V.	432	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	8	-
Total	1.002	2.558

2018	Miles de euros		
	Créditos	Cuentas corrientes	Otros pasivos financieros

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de Euros)

Corto plazo

Daily Real Estate, S.L.	-	452	-
Drago Capital, S.L.	-	-	-
Dotricia, B.V.	23	-	-
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.	26	44	(28)

Largo plazo

Drago Capital, S.L.	523	-	-
Dotricia, B.V.	395	-	-
Total	967	496	(28)

Bajo el epígrafe de "Ingresos por intereses de créditos" se registran 8 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (0 miles de euros en 2018) correspondientes a los intereses devengados por el contrato de préstamo firmado por Azaria Rental SOCIMI, S.A. y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. tal y como se ha descrito en la Nota 7. En relación a los saldos pendientes a 31 de diciembre de 2019, se corresponden con los intereses devengados, que se encuentran pendientes de cobro en su totalidad.

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.U. las cuales han devengado unos ingresos por intereses durante el ejercicio, y que están pendientes de cobro al cierre.

Por último bajo el epígrafe de "Gastos de gestión" se registra a 31 de diciembre de 2019 un gasto que asciende 120 miles de euros (60 miles de euros en 2018) en concepto de honorarios por la gestión por parte de Drago Capital, S.L.

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 2018, la Sociedad ha pagado una prima por importe de 17 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.

A 31 de diciembre de 2019 y 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.

b) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante y del Grupo.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en el Reglamento del Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales consolidadas.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de Euros)

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

18 INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

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

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

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	1.060
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. No es de aplicación.

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

El Consejo de Administración del 16 de octubre de 2018 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018. Asimismo, con fecha 7 de febrero de 2019 el Consejo de Administración acuerda la distribución de un dividendo a cuenta del resultado 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 (Madrid)	10 de diciembre de 2015
Tres Forcas Capital, S.L.	Locales comercio	Cuartel de Valenzuela (Melilla)	7 de marzo de 2005

Azaria Rental SOCIMI, S.A. adquirió el control de la sociedad dependiente Bifur Investments, S.L. el 11 de enero de 2018 y posteriormente con fecha 4 de septiembre de 2019 el control de la sociedad Tres Forcas Capital, S.L., momentos respectivos desde los cuales se considera propietario de la totalidad de las inversiones inmobiliarias de las dependientes.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley. Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de Euros)

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

No es de aplicación.

20 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales consolidadas e individuales ascendieron a 63 miles de euros (45 miles de euros en 2018).

Los honorarios devengados por los servicios de revisión de los estados financieros intermedios consolidados de 2019 ascendieron a 16 miles de euros (16 miles de euros en 2018).

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de revisión de las cuentas anuales individuales de Azaria Rental SOCIMI, S.A. ascendieron a 7 miles de euros (6 miles de euros en 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 27 de febrero de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. aprobó una ampliación del capital social por importe de 1.302 miles de euros mediante la emisión de 1.301.764 acciones de un euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 5.467 miles de euros. Tras dicha ampliación el capital social queda fijado en la cantidad de 9.511 miles euros. Esta operación quedaba sujeta a la condición suspensiva de que Daily Real Estate, S.L. adquiriera el 50% restante del capital social de la sociedad Borna Investments, S.L., condición que se cumplió el 13 de marzo de 2020.

Tras la adquisición por Daily Real Estate, S.L. del 100% del capital social de Borna Investments, S.L., el 13 de marzo de 2020 se dispone de deuda por importe de 34.900 miles de euros bajo los tramos A y B del contrato de financiación firmado con VTB durante el ejercicio.

Adicionalmente, el 26 de marzo de 2020 se produce la compraventa de Drago Mediterranean Holding Coöperatief U.A. (DMHC) por parte de Daily Real Estate, S.L.U., procediéndose a la liquidación de la entidad DMHC. Como consecuencia de dicho proceso de liquidación, Daily Real Estate, S.L.U. socio único de DMHC, se consolida como titular de todos los activos (entre ellos, la participación en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A.) y pasivos de DMHC.

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.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio 2019

Situación económico-financiera del Grupo

En relación a los estados financieros a 31 de diciembre de 2019, el Grupo presenta una situación económica-financiera y patrimonial saneada, con un fondo de maniobra positivo de 3.157 miles de euros y una cuenta de resultados que ascienden a 1.744 miles de euros.

Por último, el importe neto de la cifra de negocios asciende a 5.989 miles de euros, procedentes principalmente de los ingresos del arrendamiento del inmueble de Miguel Yuste, 40 así como de los ingresos percibidos por Murias Parque Melilla, S.L. y Leroy Merlin España, S.L.U.

Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha tenido 1 empleado.

A 31 de diciembre de 2019, el capital social del Grupo es de 8.209 miles de euros, con una prima de emisión de 32.111 miles de euros.

Evolución previsible del Grupo

No se esperan cambios significativos de cara al próximo ejercicio.

Hechos Posteriores

Con fecha 27 de febrero de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. aprobó una ampliación del capital social por importe de 1.302 miles de euros mediante la emisión de 1.301.764 acciones de un euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 5.467 miles de euros. Tras dicha ampliación el capital social queda fijado en la cantidad de 9.511 miles euros. Esta operación quedaba sujeta a la condición suspensiva de que Daily Real Estate, S.L. adquiriera el 50% restante del capital social de la sociedad Borna Investments, S.L., condición que se cumplió el 13 de marzo de 2020.

Tras la adquisición por Daily Real Estate, S.L. del 100% del capital social de Borna Investments, S.L., el 13 de marzo de 2020 se dispone de deuda por importe de 34.900 miles de euros bajo los tramos A y B del contrato de financiación firmado con VTB durante el ejercicio.

Adicionalmente, el 26 de marzo de 2020 se produce la compraventa de Drago Mediterranean Holding Coöperatif U.A. (DMHC) por parte de Daily Real Estate, S.L.U., procediéndose a la liquidación de la entidad DMHC. Como consecuencia de dicho proceso de liquidación, Daily Real Estate, S.L.U. socio único de DMHC, se consolida como titular de todos los activos (entre ellos, la participación en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A.) y pasivos de DMHC.

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.

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 los inquilinos.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

- 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

El Grupo no ha desarrollado durante el ejercicio 2019 ni 2018 actividades de investigación y desarrollo.

Política de dividendos

Ver información sobre dividendos contenida en la nota 4.13. y Nota 9 de las Cuentas Anuales Consolidadas.

Evolución bursátil

Los parámetros bursátiles durante el ejercicio 2019 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2019 (€/acción): 3,60
- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2018 (€/acción): 5,15
- ✓ Cotización máxima del periodo: 5,10
- ✓ Cotización mínima del periodo: 4,60
- ✓ Volumen negociado (títulos): 786.000 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 31 de diciembre 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 ejercicio 2019 ni 2018.


Acciones propias

A cierre del ejercicio 2019, la sociedad ostenta 55.021 acciones en autocartera (44.048 acciones a cierre del ejercicio 2018), a los efectos de dar cumplimiento a los requisitos de difusión previstos en la Circular MAB 9/2017 y demás normativa aplicable para la incorporación de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB").

Información sobre pagos a proveedores al amparo de la ley 15/2010

Conforme a lo establecido por la ley de referencia, así como la resolución de 29 de diciembre de 2010, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2019 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido concluyendo que a dicha fecha no existían saldos que cumplieran esa característica:

	2019	2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	17	23
Ratio de operaciones pagadas	17	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	24	41
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	1.930	480
Total pagos pendientes	86	12



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. en fecha 15 de abril de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito (41 páginas de papel normal).

FIRMANTES

FIRMA

Consejero: Claudio Giesen

Consejero: Alfonso Mato Garcia-Ansorena



Consejero: Javier Prado Earle

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA

D. Iván Azinovic Gamo, en su calidad de Secretario no Consejero de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. certifica que el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 15 de abril de 2020 celebrada mediante videconferencia como consecuencia de la crisis sanitaria, ha formulado por unanimidad las Cuentas Anuales e Informe de Gestión finalizados el 31 de diciembre de 2019, autorizando unánimamente y expresamente al Presidente del Consejo de Administración para que vise un ejemplar del Informe de Gestión y Cuentas Anuales individuales de la Sociedad, así como el Informe de Gestión y Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas a la presente, en señal de identificación de las que han sido formuladas por unanimidad por el Consejo de Administración.



D. Iván Azinovic Gamo

Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019
Informe de gestión

44700721Z FRANCISCO RAFAEL PEREZ

2020.05.05 18:26

Signer:

CN=44700721Z FRANCISCO RAFAEL PEREZ
C=ES
2.5.4.42=FRANCISCO RAFAEL
2.5.4.4=Perez GUERRA

Public key:



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Azaria Rental SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Valoración de las inversiones en patrimonio de empresas del grupo y asociadas	
--	--

Al 31 de diciembre de 2019 el valor contable de las inversiones en patrimonio de empresas del grupo y asociadas registradas en el activo no corriente asciende a 45.485 miles de euros, relacionados con inversiones en el patrimonio de Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L. Para información adicional, véase la nota 2 y 4.1 de la memoria adjunta que incluye información revelada por los Administradores sobre las correspondientes políticas contables, juicios y estimaciones.

Consideramos la valoración de las inversiones en patrimonio de empresas del grupo como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a que existe un riesgo inherente asociado a la valoración de dichas inversiones.

Para las altas de las inversiones, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras, u otros documentos que afectan al precio de coste.

Hemos realizado un entendimiento de la metodología de la Sociedad para la evaluación de la recuperabilidad de las inversiones.

Hemos obtenido los balances auditados de las entidades participadas y los importes de las plusvalías tácitas identificadas. Las plusvalías tácitas corresponden a la diferencia entre el valor razonable y el valor en libros de los inmuebles en propiedad de las entidades participadas. Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por expertos independientes, y hemos comprobado que el valor de mercado estimado es superior al valor neto contable de estos activos. Hemos evaluado las principales hipótesis usadas en la valoración, contrastando la coherencia de las estimaciones teniendo en cuenta las condiciones del mercado.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

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

44700721Z FRANCISCO RAFAEL PEREZ

Signer:

CN=44700721Z FRANCISCO RAFAEL PEREZ
C=ES
2.5.4.42=FRANCISCO RAFAEL
2.5.4.4=Perez GUERRA

Public key:

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

44700721Z FRANCISCO RAFAEL PEREZ

2020.05.05 18:26

Signer

CN=44700721Z FRANCISCO RAFAEL PEREZ

C=ES

2.5.4.42=FRANCISCO RAFAEL

2.5.4.4=PEREZ GUERRA

Public key:

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

44700721Z FRANCISCO RAFAEL PEREZ

2020.05.05 18:26

Signer:

CN=44700721Z FRANCISCO RAFAEL PEREZ
C=ES
2.5.4.42=FRANCISCO RAFAEL
2.5.4.4=Perez GUERRA

Public key:

Rafael Pérez Guerra (20738)

5 de mayo de 2020

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/11718 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión del ejercicio 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive mark that resembles a large 'A' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019 (Expresado en Euros)**

ACTIVO	NOTA	2019	2018
ACTIVO NO CORRIENTE		76.941.592	40.701.449
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		76.924.672	40.701.449
Instrumentos de patrimonio	6,13	45.485.406	40.701.449
Deudas de empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	6	31.439.266	-
Inversiones financieras L/P		16.920	-
Derivados	6	16.920	-
ACTIVO CORRIENTE		2.899.733	1.096.801
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		84.069	461.362
Anticipo a proveedores	6	75.069	102.571
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	792	358.791
Deudores comerciales	6	8.208	-
Inversiones en empresas de grupo y asociadas		2.372.908	-
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	6	2.372.908	-
Inversiones financieras a corto plazo		212.978	151.128
Otros activos financieros	6,13	212.978	151.128
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	229.778	484.311
TOTAL ACTIVO		79.841.325	41.798.250

Las Notas 1 a 17 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019 (Expresado en Euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	2019	2018
PATRIMONIO NETO		27.880.278	41.048.054
Fondos Propios	8	27.880.278	41.048.054
Capital		8.208.840	8.326.000
Prima de emisión		27.069.735	32.701.068
Reserva legal		297.141	147.946
Reserva libre		(7.792.402)	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(318.726)	(232.816)
Resultado del ejercicio		1.066.057	1.491.946
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(367)	(367)
Dividendo a cuenta		(650.000)	(1.385.723)
PASIVO NO CORRIENTE		50.297.352	-
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		50.297.352	-
	9	50.297.352	-
PASIVO CORRIENTE		1.663.695	750.196
Deudas a corto plazo		1.165.520	513.580
Otros pasivos financieros	9	104.164	513.580
Deudas con entidades de crédito	9	1.061.356	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		498.175	236.616
Proveedores	9	445.078	2.336
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	53.097	234.280
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		79.841.325	41.798.250

Las Notas 1 a 17 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

	NOTA	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios		1.861.060	1.771.744
Ingresos por dividendos	11	1.861.060	1.771.744
Otros gastos de explotación		(407.626)	(277.014)
Servicios exteriores	11	(407.043)	(260.198)
Tributos		(583)	(16.800)
Otros gastos de gestión corriente		-	(16)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.453.434	1.494.730
Ingresos financieros	13	341.021	1.128
Gastos financieros	13	(699.295)	(3.912)
Variaciones de valor razonable		(29.103)	-
RESULTADO FINANCIERO		(387.377)	(2.784)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10	1.066.057	1.491.946
Impuestos sobre beneficios	10		
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.066.057	1.491.946
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	1.066.057	1.491.946

Las Notas 1 a 17 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.


AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

	2019	2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.066.057	1.491.946
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	1.066.057	1.491.946

Las Notas 1 a 17 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reserva legal (Nota 8)	Reservas voluntarias/ libres (Nota 8)	Acciones propias (Nota 8)	Resultado negativo de ejercicios anteriores (Nota 8)	Dividendo a cuenta (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 8)	Total Patrimonio neto
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2018	5.003.000	14.549.123				(367)	(1.060.008)	1.479.467	19.971.215
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	1.491.946	1.491.946
Operaciones con socios o propietarios									
Ampliación de capital	5.003.000	18.151.945	-	-	-	-	-	-	23.154.945
Reducción de capital	(1.680.000)	-	-	-	-	-	-	-	(1.680.000)
Distribución del resultado	-	-	147.946	271.513	-	-	1.060.008	(1.479.467)	(271.513)
Distribución de dividendos	-	-	-	(271.513)	-	-	-	-	(271.513)
Acciones propias	-	-	-	-	(232.816)	-	-	-	(232.816)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	(1.385.723)	-	(1.385.723)
SALDO, FINAL AÑO 2018	8.326.000	32.701.068	147.946	-	(232.816)	(367)	(1.385.723)	1.491.946	41.048.054
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2019	8.326.000	32.701.068	147.946	(232.816)	(367)	(1.385.723)	1.491.946	41.048.054	
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	1.066.057	1.066.057
Operaciones con socios o propietarios									
Operaciones con acciones propias	(2.066.950)	-	-	(7.792.402)	(9.945.262)	-	-	-	(9.945.262)
Reducción de capital	1.949.790	2.834.167	-	-	9.859.352	-	-	-	4.783.957
Ampliación de capital	-	(8.465.500)	-	-	-	-	(650.000)	-	(9.115.500)
Distribución de dividendos	-	-	149.195	-	-	-	1.385.723	(1.491.946)	42.971
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	(367)	(650.000)	1.066.057	27.880.278
SALDO, FINAL AÑO 2019	8.208.840	27.069.735	297.141	(7.792.402)	(318.726)	(367)	(650.000)	1.066.057	27.880.278

Las Notas 1 a 17 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

	Nota	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		542.327	1.628.440
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	1.066.057	1.491.946
Ajustes del resultado	13	(562.623)	2.784
Ingresos por dividendos		(950.000)	-
Ingresos financieros		(341.021)	(1.128)
Gastos financieros		728.398	3.912
Cambios en el capital corriente		222.696	133.710
Existencias	6	-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	6	356.013	(102.502)
Otros activos corrientes	6	(471.417)	-
Acreeedores y otras cuentas a pagar	9	338.100	236.212
Otros pasivos	9	-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(183.802)	-
Pagos de intereses	9	(508.205)	-
Cobro de intereses		324.403	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		(40.955.870)	2.332.045
Pagos por inversiones	6	(44.822.170)	(867.955)
Otros activos financieros, cuentas corrientes		(1.306.016)	(867.955)
Créditos empresas grupo		(43.516.154)	-
Cobros por desinversiones	6	3.866.299	3.200.000
Empresas del grupo y asociadas		2.903.328	2.000.000
Otros activos financieros, cuentas corrientes		962.971	1.200.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		40.159.010	(3.589.731)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	8	(9.986.804)	(1.912.816)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (reducción de capital)		-	(1.680.000)
Amortización de instrumentos de patrimonio		(9.946.462)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(40.342)	(232.816)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	9	51.169.925	-
Deudas con entidades de crédito		51.634.021	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(464.097)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros		(1.024.111)	(1.676.915)
Dividendos	8	(1.024.111)	(1.676.915)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(254.533)	370.754
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		484.311	113.557
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		229.778	484.311
Variación neta		(254.533)	370.754

Las Notas 1 a 17 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Azaria Rental SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Ariot Investments, S.L.), en adelante la "Sociedad Dominante" o "Azaria", es una sociedad española con CIF número A-87685145, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 11 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 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 Azaria para posteriormente y con fecha 23 de enero de 2017 aumentar su capital social mediante una aportación no dineraria formada por 5.000.000 participaciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión por importe de 15.783.500 euros (nota 8), de la sociedad Bifur Investments, S.L. convirtiendo así a Azaria en socio de Bifur Investments, S.L. con un 50% de sus participaciones. Dicha aportación no dineraria no fue considerada por la dirección como constituyente de un negocio, por lo que dichas acciones contabilizaron en el momento de la transacción y aportación a valor razonable, así la diferencia entre el importe escriturado de la ampliación de capital y el valor razonable de la inversión se registró contra prima (nota 8 y 6).

El 3 de abril de 2017, Daily Real Estate, S.L. (matriz de la compañía), suscribió un contrato de compraventa de participaciones sociales de Ariot Investments, S.L. con Wil Shares Limited, mediante el cual, la última obtuvo una participación del 18,56%. Así, a cierre de 2017 Daily Real Estate, S.L. 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, 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, Azaria ostentaba la titularidad del 50% de las acciones de la sociedad Bifur Investments, S.L.

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

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

Con fecha 1 de marzo de 2018 se acordó por unanimidad mediante Junta General Extraordinaria y Universal una reducción del capital social mediante la amortización de participaciones sociales con devolución de aportaciones a los socios de la sociedad (ver nota 8).

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

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

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

Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aprueba por parte de la Junta General y Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. una reducción de capital por importe de 2.066.950 euros. Dicha disminución se realiza mediante la amortización por la Sociedad de 2.066.950 acciones de un euro de valor nominal, previa compra por la Sociedad de las mismas a los accionistas, fijando de esta manera el capital social en la suma de 6.259.050 euros.

Asimismo, una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la ejecución de la reducción de capital, el Consejo de Administración con fecha 4 de septiembre de 2019, previamente aprobado por la Junta General de Accionistas, adopta la decisión de realizar un aumento de capital de social de la misma mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta frente a Tres Forcas Capital, S.L.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

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

Con fecha 27 de septiembre de 2019 se realizó un cambio de titularidad entre los accionistas. Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. procedió a vender la totalidad de sus acciones al accionista Daily Real Estate, S.L.U.

Por ello, de acuerdo con las operaciones comunicadas a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 72,31% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 23,75% en el capital social de Azaria. Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2019, la participación que posee indirectamente Manzana K Negocio, S.L. de la Sociedad es del 93,09%. El objeto social de la Sociedad, descrito en el artículo 2 de sus estatutos es:

- i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- ii. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- iii. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- iv. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

A 31 de diciembre de 2019, y tras los cambios societarios descritos anteriormente, la Sociedad pertenece en un 72,31% a Daily Real Estate, S.L.U. y en un 23,7% a Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. siendo el resto perteneciente a accionistas minoritarios.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra ubicado en Paseo Eduardo Dato número 18 (Madrid).

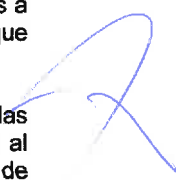
La Sociedad no cuenta con empleados. La gestión administrativa se realiza a través de una sociedad vinculada especializada en la gestión de activos inmobiliarios.

Con fecha 26 de marzo de 2019 se realiza la formulación de las cuentas anuales individuales, así como del informe de gestión individual de la Sociedad, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018.

Las cuentas anuales consolidadas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2019 se han formulado de forma conjunta a estas cuentas anuales individuales con fecha 15 de abril de 2020, y serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de 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.
- 

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año."

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cumple con las exigencias de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI que permite la aplicación del Régimen fiscal de las mismas en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016 y con lo dispuesto en la Orden Ministerial 1228/1994, de 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que se aprobó la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad, así como de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo.


Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación por los socios con fecha 15 de abril de 2020, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

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

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

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



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

Recuperabilidad de las participaciones en empresas del Grupo

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

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

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto de Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de mantener las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

c) Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas de balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio 2018.

d) Agrupación de partidas

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Socios, así como la aplicación del resultado obtenido en el ejercicio 2018 y aprobado por los Administradores, son los siguientes:

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

2019

Euros

Base de reparto:

Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2019 (beneficios) 1.066.075

Aplicación:

Reserva legal 106.608

Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores 367

Dividendo a cuenta 959.100

2018

Euros

Base de reparto:

Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2018 (beneficios) 1.491.946

Aplicación:

Reserva legal 149.195

Dividendo 1.342.751

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

3.2. Reparto obligatorio de dividendos

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

4. CRITERIOS CONTABLES

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

4.1. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar:

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No ostante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Otros activos financieros:

Bajo este epígrafe de balance se registran fianzas, las cuales se corresponden principalmente a los importes desembolsados a los propietarios de las oficinas y locales arrendados. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable.

La Sociedad registra las fianzas recibidas de los arrendatarios que son depositadas ante el organismo autonómico correspondiente. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo con importes y vencimientos similares. Por esta razón, las mismas no se actualizan.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, dichas plusvalías son calculadas conforme a lo dispuesto en la nota 2.2, siendo fundamentalmente calculada en función la diferencia entre el valor contable de la inversión inmobiliaria propiedad de la participada y el valor razonable de la misma.

4.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

4.3. Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

4.4. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar:

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No ostante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

4.5. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

4.6. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

4.7. Combinaciones de negocio

En el caso de negocios originados como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 4.1).

4.8. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Ingresos por dividendos:

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

Ingresos por intereses:

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

4.9. Aspectos medio ambientales

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

4.10. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

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

5.1. Riesgo de crédito

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

5.2. Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente al préstamo recibido a largo plazo a tipo de interés variable. A cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tiene dicho riesgo debido al nuevo préstamo firmado con VTB Europe Bank por un periodo de 5 años. Adicionalmente, la compañía ha firmado a lo largo del ejercicio varios préstamos intercompany que también pueden verse expuestos al riesgo de tipo de cambio. Durante el ejercicio 2018 este riesgo se encontraba reducido de alguna forma ya que su inversión estaba financiada con capital propio. Si bien, los Administradores realizan una revisión de los posibles impactos que potenciales fluctuaciones en el cambio pudieran tener en la cuenta de resultados y adicionalmente se ha contratado un derivado con esta misma entidad financiera para mitigar la exposición de la compañía ante el tipo de interés.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros riesgos de precio

La Sociedad recibe dividendos de una de las sociedades en la que participa, Bifur Investments SOCIMI, S.L. cuyas ventas se centran en un contrato de arrendamiento del inmueble contempla una actualización anual de las rentas conforme al IPC. Como se comenta anteriormente, este año Azaria Rental SOMICI, S.A. también es propietaria de Tres Forcas Capital, S.L., sociedad de la cual no ha recibido dividendos a fecha actual. Dicho riesgo no es relevante para su participada puesto que las rentas únicamente pueden actualizarse al alza.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

5.3. Riesgo de liquidez

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

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

El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago. Actualmente, la sociedad no tiene riesgo de liquidez, se encuentra financiada el préstamo recibido de una entidad financiera siendo el fondo de maniobra positivo por importe de 1.237.038 euros (346.605 euros a 31 de diciembre de 2018), con lo que se espera que tenga la capacidad para hacer frente a las deudas a corto plazo que se generen.

La Sociedad ha recibido dividendos a cuenta de una de sus filiales con cargos al resultado generado en el ejercicio 2019 por importes de 240.000 euros y 950.000 miles de euros, cumpliendo así los requisitos exigidos por el régimen. Además, Azaria recibió por parte de esta misma Sociedad participada un dividendo por 560.000 euros y 50.000 euros correspondientemente a cargo del resultado de 2018. Los Administradores de la Sociedad estiman que la sociedad filial tendrá caja suficiente para distribuir el 80% del resultado que esta genere después de atender las obligaciones mercantiles de forma que se cumplan los requisitos de distribución de dividendos exigidos (notas 3.2 y 11).

Adicionalmente, tal y como se dispone en la nota 16 durante el tercer trimestre del 2019, a través de una operación y reestructuración societaria Azaria Rental SOCIMI, S.A. pasará a ostentar la titularidad del 100% de las participaciones de Tres Forcas Capital, S.L. por lo que comenzará a recibir dividendos de esta Sociedad desde el momento que dicha Sociedad obtenga beneficios.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

6.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto el "Efectivo y equivalentes de efectivo" (Ver Nota 7) es el siguiente:



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**MEMORIA (Expresada en Euros)**

Euros

2019	Participadas	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes			
Inversiones en empresas de grupo	45.485.406	-	45.485.406
Cuentas a cobrar con partes vinculadas a largo plazo	-	31.439.266	31.439.266
Derivados	-	16.920	16.920
Total activos financieros no corrientes	45.485.406	31.439.266	76.941.592
Activos financieros corrientes			
Anticipo a proveedores	-	75.069	75.069
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	8.208	8.208
Cuentas a cobrar con partes vinculadas a largo plazo	-	2.372.908	2.372.908
Otros activos financieros	-	212.978	212.978
Total activos financieros corrientes	-	2.669.163	2.669.163

Euros

2018	Participadas	Créditos y otros	Total
Activos financieros no corrientes			
Instrumentos de patrimonio	40.701.449	-	40.701.449
Cuentas a cobrar con partes vinculadas a corto plazo	-	-	-
Derivados	-	-	-
Total activos financieros no corrientes	40.701.449	-	40.701.449
Activos financieros corrientes			
Anticipo a proveedores	-	102.571	102.571
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-
Cuentas a cobrar con partes vinculadas a corto plazo	-	-	-
Otros activos financieros	-	151.128	151.128
Total activos financieros corrientes	-	253.699	253.699

Bajo el epígrafe "Instrumentos de patrimonio", tras combinación de negocios explicada en la Nota 4.7, la Sociedad registra a 31 de diciembre de 2019 la inversión que mantiene en Bifur Investments, S.L., así como en Tres Forcas Capital, S.L. correspondiente al 100% de sus participaciones.

A 31 de diciembre de 2018 únicamente se registraba en este epígrafe la inversión en Bifur Investments, S.L.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**MEMORIA (Expresada en Euros)**

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital	
			Directo %	Indirecto %
Bifur Investments, S.L	Calle Eduardo Dato nº18 - 28010 Madrid	Actividad inmobiliaria	100%	-
Tres Forcas Capital, S.L	Calle Eduardo Dato nº18 - 28010 Madrid	Actividad inmobiliaria	100%	-

El movimiento de las participaciones ha sido el siguiente:

Saldo a 31 de diciembre de 2018	40.701.449
Aportación no dineraria	4.783.957
Reducción de la inversión por reducción de capital de la subsidiaria	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	45.485.406

Bifur Investments S.L., acogida al régimen SOCIMI desde el 22 de septiembre de 2016, sociedad de la cual Azaria Rental SOMICI, S.A. posee una inversión a 31 de diciembre de 2019 que asciende a 40.701.449 euros.

Tres Forcas Capital S.L., acogida al régimen SOCIMI desde el 18 de septiembre de 2019, y que debido a la nueva reestructuración de participaciones (Ver Nota 1) Azaria Rental SOCIMI, S.A. posee una inversión a 31 de diciembre de 2019 que asciende a 4.783.957 euros.

La aportación no dineraria de Tres Forcas Capital, S.L. se realiza por el importe del patrimonio de la esta sociedad en la fecha de incorporación perímetro de consolidación, es decir, 4 de septiembre de 2019. Esto es así al no tener un valor consolidado anterior y ser el importe el mayor entre el valor que tenía la compañía en Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. (Sociedad aportante), y el valor neto patrimonial en la fecha de la adquisición. La diferencia se entre el valor inicial y el valor de adquisición se corrige en el epígrafe de prima de emisión. Ver a continuación principales partidas del balance de Tres Forcas Capital, S.L. a fecha de incorporación a continuación

Los activos y pasivos reconocidos como resultado de la adquisición son los siguientes:

	Miles de euros
Inversiones inmobiliarias	16.647
Inversiones financieras a largo plazo	53
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	108
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	569
Deudas a largo plazo	(3.704)
Anticipos recibidos por ventas o prestación de servicios a largo plazo	(8.064)
Anticipos recibidos por ventas o prestación de servicios a corto plazo	(162)
Deudas a corto plazo	(130)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(510)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(25)
Activos netos adquiridos	4.784

Bajo el epígrafe de "Cuentas a cobrar con partes vinculadas a largo plazo" se registra el saldo de los préstamos concedidos a las Sociedades del grupo. En primer lugar, los préstamos concedidos a Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L. derivados de los contratos firmados entre cada parte con Azaria Rental SOCIMI, S.A., ambos con fecha 4 de septiembre de 2019 cuyo objetivo ha sido exclusivamente refinanciar la deuda viva hasta ese momento con Cajamar, contrato firmado con un tipo de interés del 3,9% y EBN Banco firmado con un tipo de interés de Euribor a 6 meses más un margen del 3,25%, respectivamente, entregando Azaria Rental SOCIMI, S.A. a Tres Forcas Capital, S.L. la cantidad de 4.000.000 euros y a Bifur Investments SOCIMI, S.L. la cantidad de 29.163.750 euros.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

La fecha de vencimiento de dichos préstamos grupo será el 16 de julio de 2024, amortizando un 1% a finales de marzo y de septiembre de cada ejercicio, hasta llegar a la fecha de vencimiento, donde se abonará el 90% restante en cada caso. Dichos préstamos devengarán un tipo de interés diario del EURIBOR a tres meses más un 3,50% anual sobre las cantidades adeudadas.

En segundo lugar, también se encuentran registrados en esta cuenta los préstamos otorgados a Daily Real State, S.L.U. Sociedad Unipersonal y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. firmados con fecha 23 de octubre de 2019 y 15 de noviembre de 2019 respectivamente, por las cantidades de 8.028.000 euros y 2.000.000 de euros que han sido amortizados con un dividendo repartido por Azaria Rental SOCIMI, S.A. cargo a prima de emisión el 3 de diciembre de 2019 (Nota 8).

Adicionalmente, bajo este epígrafe se registra el saldo de las cuentas corrientes con partes vinculadas que establecieron en 2018 con Daily Real Estate, S.L.U. y Bifur Investments, S.L. Estas cuentas corrientes llevan asociadas un tipo de interés anual del 1,5 % y que han devengado unos ingresos financieros en concepto de intereses de 4.223 euros y 503 euros correspondientemente, los cuales están pendientes de cobro a cierre del ejercicio.

Por otro lado, bajo el epígrafe "Cuentas a cobrar con partes vinculadas a corto plazo" se registra el importe de los préstamos con Sociedades del grupo que han sido reclasificados al corto plazo. Para Bifur Investments, S.L. se trata de un importe de 562.747 euros y para Tres Forcas Capital S.L. 78.870 euros. Dichos importes suponen el 1% del capital pendiente a fecha de cierre.

Bajo el apartado "Derivados" se encuentra registrado el nuevo derivado surgido del nuevo préstamo firmado con VTB Bank (Europe) SE. Se trata de un derivado de cobertura que la compañía contabiliza mediante las valoraciones enviadas por el propio banco de manera mensual.

A continuación, bajo el epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2019 se registran 75.069 euros (102.571 euros a 31 de diciembre de 2018) en concepto de un depósito realizado a un gestor por motivo de la búsqueda de una nueva refinanciación bancaria.

En el apartado de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", se encuentra registrado una cuenta deudora por el seguro de Todo Riesgo Daños Materiales de Borna Investments, S.L, sociedad que Azaria Rental SOCIMI, S.A. está estudiando adquirir en el próximo ejercicio.

Bajo el epígrafe de "Otros activos financieros" se registra el saldo de la cuenta corriente que se estableció con Drago Mediterranean Holding durante el ejercicio 2018 y que a cierre del ejercicio 2019 no se considera sociedad vinculada debido a la venta de participaciones. El saldo de esta cuenta es de 212.979 euros

Por último, bajo el epígrafe "Dividendo activo a cobrar" se registra el dividendo a cuenta recibido de la sociedad Bifur Investments, S.L. con fecha 24 de diciembre de 2019 por importe de 950.000 euros. Dicho dividendo está pendiente de cobro a cierre del ejercicio 2019.

6.2. Análisis por vencimientos

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

Euros	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	2.372.908	638.410	625.641	612.937	29.562.278	33.812.174
Derivados	-	-	-	-	16.920	16.920
Anticipo a proveedores	75.069	-	-	-	-	75.069
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.208	-	-	-	0	8.208
Otros activos financieros	212.978	-	-	-	0	212.978
Total activos financieros	2.669.163	638.410	625.641	612.937	29.579.198	34.125.349

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 (en euros) es la siguiente:

	2019	2018
Cuentas corrientes a la vista	229.778	484.311
	229.778	484.311

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

8. PATRIMONIO NETO

8.1. Patrimonio Neto - Fondos Propios

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

a) Capital suscrito

Con fecha 11 de enero de 2018 Azaria Rental SOCIMI, S.A., realizó una ampliación de capital por importe de 5.003.000 euros con una prima de asunción global de 18.151.945 euros, mediante la aportación no dineraria por parte de Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. de las participaciones que poseía en Bifur Investments, S.L. De este modo, Azaria Rental SOCIMI, S.A. pasa a ser Socio Único de esta última, quedando su capital social fijado en la cantidad de 10.006.000 euros.

Con fecha 1 de marzo de 2018 se acuerda, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de los Socios de la sociedad, reducir el capital social, fijado en 10.006.000 euros, en la cantidad de 1.680.000 euros, quedando el mismo establecido en 8.326.000 euros. Dicha reducción se llevó a cabo mediante la amortización de 1.680.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal de cada una, con la finalidad de la devolución de aportaciones a los Socios.

Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aprueba por parte de la Junta General y Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. una reducción de capital por importe de 2.066.950 euros. Dicha disminución se realizará mediante la amortización por la Sociedad de 2.066.950 acciones de un euro de valor nominal. Previo a esto, el Grupo había adquirido acciones a los accionistas minoritarios por un importe total de 9.946.462 euros, de manera que pueda reducir el capital social por amortización de las mismas. La diferencia entre el valor nominal de dichas acciones y su valor razonable se ha llevado contra el epígrafe de "Otras reservas", minorándolo por importe de 7.792.402 euros. De este modo, en este momento el capital social asciende a 6.259.050 euros.

Asimismo, una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la ejecución de la reducción de capital, el Consejo de Administración, previamente aprobado por la Junta General de Accionistas, adopta la decisión de realizar un aumento de capital de social de la misma mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta frente a Tres Forcas Capital, S.L. Por tanto, el capital social de la Sociedad queda ampliado en la cantidad de 1.949.790 euros mediante la emisión de 1.949.790 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 10.236.395 de euros. A fecha de adquisición se procedió a actualizar el valor de las participaciones y la diferencia se ajustó en el epígrafe de prima de emisión por un importe de 7.402.228 euros. De este modo, a partir de este momento, Petalaca Servicios y Gestión S.L. pasa a ostentar el 23,75% de la Sociedad, y Tres Forcas Capital, S.L. pasa a pertenecer al grupo consolidado de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 27 de septiembre de 2019 se realizó un cambio de titularidad entre los accionistas. Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. procedió a vender la totalidad de sus acciones al accionista Daily Real Estate, S.L.U. Por ello, de acuerdo con las operaciones comunicadas a fecha 31 de diciembre la Sociedad Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 72,31% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 23,75% en el capital social.

Por último, con fecha 3 de diciembre de 2019 la Junta General de Accionistas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acuerda por unanimidad la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por un importe total de 8.465.500 euros. En el marco de esta distribución los accionistas acuerdan por unanimidad que el dividendo se pagará en efectivo metálico o mediante compensación con respecto a aquellos accionistas que tengan pasivos con la Sociedad de cualquier naturaleza.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), las cuales se hallan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. "Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

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

b) Reservas

Reserva legal

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

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

A 31 de diciembre de 2019 la reserva legal está dotada por importe de 297.141 euros, mientras que a 31 de diciembre de 2018 la reserva era de 147.946 euros.

Reserva libre

Tal y como hemos comentado previamente en el apartado a), la reducción de capital se lleva a cabo mediante la amortización por la Sociedad de 2.066.950 acciones de un euro de valor nominal. Previo a esto, el Grupo había adquirido acciones a los accionistas minoritarios por un importe total de 9.946.462 euros, de manera que pueda reducir el capital social por amortización de las mismas. La diferencia entre el valor nominal de dichas acciones y su valor razonable se ha llevado contra el epígrafe de "Reserva libre", minorándolo por importe de 7.792.402 euros. De este modo, en este momento el capital social asciende a 6.259.050 euros.

c) Resultado del ejercicio

La Sociedad ha tenido unos beneficios durante el ejercicio 2019 de 1.066.057 euros (beneficios de 1.491.946 euros en 2018). La distribución del mismo ha sido detallada en la Nota 3.

d) Distribución de dividendos

Con fecha 7 de febrero 2019 y de acuerdo a la resolución del Consejo de Administración fue distribuido a los socios un dividendo a cuenta del resultado de 2019 por importe de 650.000 euros.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

Adicionalmente, de acuerdo a la resolución de la Junta General Extraordinaria y Universal de los Socios de la sociedad de fecha 26 de marzo de 2019, tras la Aprobación de las Cuentas Anuales del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018, se ha aplicado la decisión adoptada de repartir 1.385.723 euros a reparto de dividendos a los socios.

Además, de acuerdo con una resolución de la Junta General y Universal de los Socios de la sociedad de fecha 3 de diciembre de 2019, fue distribuido un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por importe total de 8.465.500 euros. El dividendo se pagó en efectivo metálico o mediante compensación con respecto a aquellos accionistas que tenían pasivos con la Sociedad de cualquier naturaleza.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 02 de julio de 2010.

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

Estado contable de previsión de liquidez a 7 de Febrero de 2019:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>7 de febrero de 2019</u>
Beneficio bruto estimado para 2019	1.066
Estimación del impuesto sobre sociedades a pagar	-
Beneficios netos disponibles	1.066
Reservas legales a dotar sobre los beneficios netos	107
Cantidad distribuida anteriormente	-
Cantidad máxima de posible distribución	959
Cantidad que se propuso y distribuyó	650

9. PASIVOS FINANCIEROS Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

9.1 Análisis por categorías

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Euros			
2019	Deudas con entidades de crédito	Dividendo a pagar	Proveedores y otros	Total
Pasivos financieros no corrientes				
Deuda a largo plazo con entidades de crédito	50.297.352	-	-	50.297.352
Total Pasivos financieros no corrientes	50.297.352	-	-	50.297.352
Pasivos financieros corrientes				
Otros pasivos financieros	-	104.164	-	104.164
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	1.061.356	-	-	1.061.356
Proveedores	-	-	445.078	445.078
Total Pasivos financieros corrientes	1.061.356	104.164	445.078	1.610.598

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**MEMORIA (Expresada en Euros)**

Euros

2018	Deudas con entidades de crédito	Deudas con partes vinculadas	Acreedores varios y otros	Total
Pasivos financieros no corrientes				
Deuda a largo plazo con entidades de crédito	-	-	-	-
Total Pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-
Pasivos financieros corrientes				
Otros pasivos financieros	-	513.580	-	513.580
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	-	-	-	-
Proveedores	-	-	2.336	2.336
Total Pasivos financieros corrientes	-	513.580	2.336	515.916

a) Préstamos con entidades de crédito

Bajo los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" se registran los siguientes importes, en concepto de deuda financiera, 50.297.352 euros y 1.061.356 euros a 31 de diciembre de 2019 (0 euros a 31 de diciembre de 2018) clasificados al largo y corto plazo respectivamente. Dichos importes, corresponden al préstamo firmado el 4 de septiembre de 2019 con VTB Bank (Europe) SE durante un periodo de 5 años por un total de 91.650.000 euros debido a la posible compra de otras sociedades, refinanciaciones de deudas con entidades financieras de las sociedades participadas y amortizaciones de deudas entre grupo. El total del préstamo fue concedido teniendo en cuenta el patrimonio y activos de la totalidad de las empresas del grupo y posibles incorporaciones. El préstamo se firmó un tipo de interés es de 3,5% mas EURIBOR 3 meses, sin floor de EURIBOR.

El Grupo ha dispuesto de un total de 53.798.550 euros desde la firma del contrato, de los cuales se han amortizado 464.097 euros y se ha reclasificado a corto plazo el 2% de la deuda viva, lo cual asciende a un total de 1.061.356 euros. Los gastos de formalización asociados y los cuales han sido capitalizados como menor deuda ascienden a 2.164.527 euros, de los cuales se han amortizado 188.762 euros durante el ejercicio 2019, llevando el impacto contra el epígrafe de "Gastos financieros" (ver Nota 13).

De este modo, a 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene dispuesto un total de 52.273.097 euros, con unos gastos de formalización pendientes de ser devengados a lo largo de la vida del contrato que ascienden a 1.975.745 de euros.

El contrato establece un calendario de amortización de manera que, a partir del 30 de septiembre de 2019, la Sociedad amortice el 1% del principal vivo en ese momento en los meses de marzo y septiembre de cada año, hasta el vencimiento del mismo, donde se amortizará el total pendiente. De este modo, a cierre de cada ejercicio, el Grupo tiene registrado al corto plazo el 2% de la deuda dispuesta, y así sucesivamente para el resto de ejercicios. Los intereses financieros se devengan de manera trimestral, y a cierre del ejercicio se encuentran pagados en su totalidad.

Dicho acuerdo de financiación de la Sociedad está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves, no obstante, no se harán efectivas dichas cláusulas hasta el 20 de septiembre de 2020, de cualquier forma ya han sido cumplidas durante el ejercicio 2019.

La dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos.

Cumplimiento de ratios financieros:

La Sociedad deberá cumplir a partir del 20 de septiembre de 2020 los siguientes covenants financieros, "Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda" o "RCSD", porcentaje de préstamo frente al valor de los activos asociados al préstamo o "LTV" y un valor neto de activo positivo o "Positive NAV".

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

Estos covenants son los siguientes:

El ratio de cobertura de deuda es la proporción de dinero en efectivo disponible para servicio de la deuda de intereses, capital y los pagos de arrendamiento, satisfecho a través de los pagos de arrendamientos de los contratos firmados por las filiales en sus respectivos inversiones inmobiliarias.

El ratio de deuda sobre el valor total del activo o "LTV", ratio que mide el porcentaje de deuda sobre el valor de las inversiones inmobiliarias, es decir, el valor de los inmuebles de Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L. conforme a las últimas tasaciones realizadas en cada pago de interés. Dicho ratio, tendrá que tener un valor como máximo del 60% para el cumplimiento del mismo.

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

Garantías del préstamo:

Como garantías del préstamo firmado se encuentran los inmuebles de las sociedades dependientes de Azaria Rental SOMICI, S.A., Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L.

b) Otros pasivos financieros

Bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" se registran 104.164 euros a 31 de diciembre de 2019 en concepto de dividendo a pagar a los socios. A cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2019 se registran 513.580 euros en concepto de la cuenta corriente que se estableció con Bifur Investments, S.L. y la cual lleva asociada un tipo de interés anual del 1,5% y que devengó unos gastos financieros en concepto de intereses de 3.912 euros pendientes de pago a cierre del ejercicio anterior.

c) Proveedores

En el epígrafe "Proveedores" la Sociedad registra los saldos que tiene con proveedores En la línea de acreedores varios la Sociedad tiene registrados 445.078 euros a 31 de diciembre de 2019 (2.336 euros a 31 de diciembre de 2018).

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

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

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

	2019	2018
	Dias	
Periodo medio de pago a proveedores	18	30
Ratio de operaciones pagadas	18	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	21	77
	Importe (miles euros)	
Total pagos realizados	601	302
Total pagos pendientes	39	5

9.2 Análisis por vencimientos

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

Euros	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Deuda a largo plazo con entidades de crédito	1.061.356	1.061.356	1.061.356	1.061.356	47.113.284	51.358.708
Otros pasivos financieros	104.164	-	-	-	-	104.164
Proveedores	445.078	-	-	-	-	445.078
Total pasivos financieros	1.610.598	1.061.356	1.061.356	1.061.356	47.113.284	51.907.950

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 (en euros) es el siguiente:

2019	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	792
Hacienda pública, retenciones y pagos a cuenta	792
TOTAL SALDOS ACTIVO	791
Hacienda pública, acreedora por conceptos fiscales	53.097
TOTAL SALDOS PASIVO	53.097

2018	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	358.791
Hacienda pública, retenciones y pagos a cuenta	358.791
TOTAL SALDOS ACTIVO	358.791
Hacienda pública, acreedora por conceptos fiscales	234.280
TOTAL SALDOS PASIVO	234.280

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

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

El importe de 792 euros (358.791 a 31 de diciembre de 2018), se corresponde a las retenciones practicadas en el dividendo a cuenta de la participada, y a cuenta del Impuesto sobre Sociedades. Esta retención, que siguiendo la normativa contable tiene que ser retenido inicialmente hasta que por parte del accionista se acredite su tasa fiscal, a 31 de diciembre de 2019 no ha sido cobrado.

Por otra parte, el importe de 53.097 euros (234.280 euros a 31 de diciembre de 2018) se corresponden a las retenciones practicadas como consecuencia del reparto de dividendo realizado a los accionistas de la sociedad por importe de 1.342.751 euros.

10.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

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

En caso de que la Sociedad no cumpliera con los requisitos de aplicación del régimen SOCIMI, la conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible sería como se indica a continuación:

2019	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al Patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	1.066.057	-	-	1.066.057
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Con origen en ej. Anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	1.066.057	-	-	1.066.057

2018	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al Patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	1.491.946	-	-	1.491.946
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Con origen en ej. Anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	1.491.946	-	-	1.491.946

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1. Importe neto de la cifra de negocios

	2019	2018
Ingresos por dividendos	1.861.060	1.771.744
Total	1.861.060	1.771.744

Bajo el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" la Sociedad registra los dividendos que recibe durante el ejercicio de la sociedad Bifur Investments S.L. El 4 de febrero de 2019 Bifur Investments S.L. acuerda una distribución de 800.000 euros en concepto de dividendo a cuenta del ejercicio 2018 por importe de 560.000 euros y en concepto de dividendo a cuenta del ejercicio 2019 por importe 240.000 euros que recibió la Sociedad al 100% correspondiente a su participación tal y como hemos comentado en la Nota 1. Con fecha 28 de junio Bifur Investments, S.L. repartió dividendo extraordinario de 2019 por importe de 50.000 euros a Azaria. Adicionalmente, con fecha 24 de diciembre de 2019 Bifur Investments, S.L. realizó un dividendo a cuenta por un importe de 950.000 euros que a cierre del ejercicio no ha sido cobrado.

De este modo, ambos dividendos recibidos por parte de Azaria ascienden a un total de 1.800.000 euros en el ejercicio 2019 (1.767.955 euros en el ejercicio 2018). Los 61.060 euros restantes de ingresos durante este ejercicio se corresponden con dividendos recibidos con motivo de la autocartera adquirida durante el ejercicio (véase nota 1).

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

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

11.2. Gastos e ingresos financieros

Euros	2.019	2.018
Ingresos financieros		
Otros ingresos financieros	-	1.128
Ingresos por créditos	336.541	-
Beneficio por valoraciones de instrumentos financieros	4.480	-
Total ingresos financieros	341.021	1.128
Gastos financieros		
Otros gastos financieros	-	(3.912)
Intereses por deudas con terceros	(696.987)	-
Intereses por deudas con empresas del grupo	(2.308)	-
Perdida por valoraciones de instrumentos financieros	(29.103)	-
Total gastos financieros	(728.398)	(3.912)
Resultado financiero	(387.377)	(2.784)

Bajo el epígrafe de "Ingresos financieros" se registran a 31 de diciembre de 2019 341.541 euros (1.128 euros en 2018) derivados de los contratos de crédito firmados con las sociedades de grupo de Bifur Investments, S.L. recibiendo ingresos por importe de 284.324 euros, de Tres Forcas Capital, S.L. por importe de 40.078 euros y por último, de Petalaca Gestiones y Servicios, S.L. por importe de 7.562 euros. Adicionalmente, en este epígrafe se registran los ingresos de las valoraciones del derivado contratado con VTB Bank (Europe) SE por importe de 4.480 euros.

Por otro lado, bajo el epígrafe de "Gastos financieros" se registran, 696.987 euros en concepto de la deuda existente con VTB Bank (Europe) SE. Adicionalmente, se encuentran en este epígrafe registradas las pérdidas por el derivado contratado mencionado anteriormente por importe de 29.103 euros y los intereses por cuentas corrientes con socios (Nota 13).

11.3. Otros gastos de explotación

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

	2019	2018
Servicios profesionales independientes	371.869	247.287
Servicios bancarios	29.433	1.412
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	3.146	10.200
Otros gastos	2.595	1.283
Tributos	583	16.800
Total	407.626	276.998

Bajo el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se registran principalmente gastos de notaría, abogados y asesores legales en concepto de asesoramiento en la reestructuración del Grupo.

12. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS Y ADMINISTRADORES

12.1. Estructura de personal y retribuciones al personal de la alta dirección

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 la Sociedad no tiene empleados.

12.2. Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

12.3. Situaciones de conflictos de intereses de los Administradores

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

13. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2019 y 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

2019	Intereses de créditos	Intereses de deuda	Intereses cuentas corrientes	Dividendos recibidos
Bifur Investments, S.L.	(284.324)	-	(1.805)	1.800.000
Tres Forcas, S.L.	(40.078)	-	-	-
Daily Real Estate, S.L.	-	-	3.095	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	(7.562)	-	-	-
Total	(331.964)	-	1.291	1.800.000

2018	Cuentas corrientes	Dividendos recibidos
Bifur Investments, S.L.	(3.912)	1.767.955
Daily Real Estate, S.L.	1.128	-
Total	(2.784)	1.767.955

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

2019	Créditos	Cuentas corrientes	Otros	Participaciones	Cuentas a cobrar
Corto plazo					
Bifur Investments, S.L.	562.747	408.533	405.911	-	950.000
Tres Forcas, S.L.	78.870	-	-	-	-
Daily Real Estate, S.L.	-	322.225	-	-	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	7.562	-	-	-	-
Total	649.179	730.757	405.911	-	950.000
Largo plazo					
Bifur Investments, S.L.	27.574.617	-	-	40.701.449	-
Tres Forcas	3.864.649	-	-	4.783.957	-
Daily Real Estate, S.L.	-	-	-	-	-
Total	31.439.266	-	-	45.485.406	-

2018	Cuentas corrientes	Otros	Participaciones
Corto plazo			
Bifur Investments, S.L.	(485.957)	-	-
Daily Real Estate, S.L.	151.128	-	-
Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A.	-	(27.623)	-
Total	(334.829)	(27.623)	-
Largo plazo			
Bifur Investments, S.L.	-	-	40.701.449
Total	-	-	40.701.449

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

14. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 7.000 euros (6.120 euros en 2018).

No se han devengado más honorarios por otras sociedades de la red PwC en concepto de otros servicios.

15. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

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

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2019 ni 2018.

16. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

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

- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores. Sin embargo, durante el ejercicio 2019 se ha distribuido un dividendo extraordinario a los accionistas de la sociedad con cargo a reservas voluntarias, el cual está gravado al 19% (veáse Nota 8).
- Asimismo, durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos tal y como se describe en la nota 3.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, a través de sus participaciones en Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L., al menos el 80% del valor del activo de ésta en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido cabe mencionar que la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la nota 6, a excepción de la finca relativa al proyecto hotelero, la cual, en base al destino previsible que se le puede dar y la incertidumbre existente actualmente entorno a la finalización del mismo, los Administradores de la Sociedad consideran que esta inversión inmobiliaria no computará dentro del 80% de los activos de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- Ta y como hemos comentado en la Nota 1, tras la aportación no dineraria realizada en la ampliación de capital realizada por Azaria, ésta se convierte en Socio Único de Tres Forcas Capital, S.L. adquiriendo en propiedad por tanto el edificio arrendado por la misma. La totalidad de estos activos computan dentro del 80% al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles que integran el activo de Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L. 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.

Adicionalmente, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, la Sociedad dispone de un plazo de 2 años desde la fecha de opción por el régimen SOCIMI para cumplir con los requisitos que la norma exige, tales como los incluidos en el artículo 4. La Sociedad ha cumplido con los requisitos que la norma exige en plazo.

17. HECHOS POSTERIORES A CIERRE

Con fecha 27 de febrero de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. aprobó una ampliación del capital social por importe de 1.301.764 euros mediante la emisión de 1.301.764 acciones de un euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 5.466.591 euros. Tras dicha ampliación el capital social queda fijado en la cantidad de 9.510.604 euros. Esta operación quedaba sujeta a la condición suspensiva de que Daily Real Estate, S.L. adquiriera el 50% restante del capital social de la sociedad Borna Investments, S.L.I, condición que se cumplió el 13 de marzo de 2020.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

Tras la adquisición por Daily Real Estate, S.L. del 100% del capital social de Borna Investments, S.L., el 13 de marzo de 2020 se dispone de deuda por importe de 34.900.000 euros bajo los tramos A y B del contrato de financiación firmado con VTB durante el ejercicio.

Adicionalmente, el 26 de marzo de 2020 se produce la compraventa de Drago Mediterranean Holding Coöperatif U.A. (DMHC) por parte de Daily Real Estate, S.L.U., procediéndose a la liquidación de la entidad DMHC. Como consecuencia de dicho proceso de liquidación, Daily Real Estate, S.L.U. socio único de DMHC, se consolida como titular de todos los activos (entre ellos, la participación en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A.) y pasivos de DMHC.

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.



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2019

Situación económico-financiera de la Sociedad

La Sociedad se constituyó el 11 de noviembre de 2016 y hasta el día 23 de enero de 2017 no empezó a tener actividad económica significativa. En dicha fecha, los accionistas de la Sociedad llevaron a cabo una ampliación de capital por importe total de 20.783.500 euros. Dicha ampliación se llevó a cabo mediante una aportación no dineraria por el mismo importe, consistente en la aportación de las participaciones de la Sociedad Bifur Investments, S.L. convirtiéndose así a Ariot Investments, S.L. en socio de Bifur Investments, S.L. con un 50% de sus participaciones.

A 11 de enero de 2018, se acordó en Junta General Extraordinaria y Universal, aumentar el capital social en 5.003.000 euros dejándolo establecido en 10.006.000 euros, con una prima de emisión global de 18.151.945,30 euros. Las participaciones sociales creadas fueron íntegramente asumidas por Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. Dichas participaciones quedan íntegramente desembolsadas mediante la aportación no dineraria.

A 1 de marzo de 2018, se acordó en Junta General Extraordinaria y Universal la reducción del capital social mediante amortización de participaciones sociales con devolución de aportaciones: se acordó por unanimidad reducir el capital social de la Sociedad hasta la cifra de 8.326.000 euros, es decir, se reduce en la cantidad de 1.680.000 euros. Dicha reducción se lleva a cabo mediante la amortización de 1.680.000 participaciones de 1€ cada una.

Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aprueba por parte de la Junta General y Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. una reducción de capital por importe de 2.066.950 euros. Dicha disminución se realizará mediante la amortización por la Sociedad de 2.066.950 acciones de un euro de valor nominal, previa compra por la Sociedad de las mismas a los accionistas, fijando de esta manera el capital social en la suma de 6.259.050 euros. Asimismo, una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la ejecución de la reducción de capital, el Consejo de Administración, previamente aprobado por la Junta General de Accionistas, adopta la decisión de realizar un aumento de capital de social de la misma mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta frente a Tres Forcas Capital, S.L. Por tanto, el capital social de la Sociedad queda ampliado en la cantidad de 1.949.790 euros mediante la emisión. De este modo, a partir de este momento, Petalaca Servicios y Gestión S.L. pasa a ostentar el 23,75% de la Sociedad, y Tres Forcas Capital, S.L. pasa a pertenecer al grupo consolidado de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 27 de septiembre de 2019 se realizó un cambio de titularidad entre los accionistas. Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. procedió a vender la totalidad de sus acciones al accionista Daily Real Estate, S.L.U. Por ello, de acuerdo con las operaciones comunicadas a fecha 31 de diciembre la Sociedad Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 72,31% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 23,75% en el capital social de Azaria. Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2019, la participación que posee indirectamente Manzana K Negocio, S.L. en el capital social de la Sociedad es del 93,09%.

De esta manera, a 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad es de 8.208.840 euros.

Además, la Sociedad comunicó a la Administración tributaria el 28 de septiembre de 2016 su opción por el acogimiento al Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "SOCIMI") para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017.

Con fecha 13 de julio de 2018 se aprobó por unanimidad en Junta General y Extraordinaria cesar a los dos Administradores Solidarios, D. Luis Iglesias Rodríguez e Isabel Olivares de la Cerda, así como modificar el órgano de administración que pasó a ser un consejo compuesto por tres consejeros y nombrar por un plazo de seis años como nuevos consejeros a D. Javier Prado Earle, D. Alfonso Mato García y D. Claudio Giesen.

Asimismo, con fecha 13 de julio de 2018 se aprobó un nuevo texto de los Estatutos de la Sociedad.

Con fecha 25 de septiembre de 2018, se oficializó la admisión a negociación el MAB – SOCIMIs, así como la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE), de la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad actualmente en circulación.

En relación a los estados financieros a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta una situación económica-financiera y patrimonial saneada, con un fondo de maniobra positivo de 1.237.038 euros y una cuenta de resultados que ascienden a 1.237.037 euros.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión

En el activo queda reflejada la participación societaria al 100% de las Sociedades Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L. que ascienden a 40.701.449 euros y 4.783.957 euros respectivamente, a 31 de diciembre de 2019.

El patrimonio neto recoge el capital social por 8.208.840 euros, cumpliendo así el régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI).

Por último, el importe neto de la cifra de negocios asciende a 1.861.060 euros, procedentes principalmente de los ingresos por dividendos de la sociedad participada Bifur Investments, S.L.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha tenido empleados.

Hechos Posteriores

Con fecha 27 de febrero de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. aprobó una ampliación del capital social por importe de 1.301.764 euros mediante la emisión de 1.301.764 acciones de un euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 5.466.591 euros. Tras dicha ampliación el capital social queda fijado en la cantidad de 9.510.604 euros. Esta operación quedaba sujeta a la condición suspensiva de que Daily Real Estate, S.L. adquiriera el 50% restante del capital social de la sociedad Borna Investments, S.L.I, condición que se cumplió el 13 de marzo de 2020.

Tras la adquisición por Daily Real Estate, S.L. del 100% del capital social de Borna Investments, S.L., el 13 de marzo de 2020 se dispone de deuda por importe de 34.900.000 euros bajo los tramos A y B del contrato de financiación firmado con VTB durante el ejercicio.

Adicionalmente, el 26 de marzo de 2020 se produce la compraventa de Drago Mediterranean Holding Coöperatif U.A. (DMHC) por parte de Daily Real Estate, S.L.U., procediéndose a la liquidación de la entidad DMHC. Como consecuencia de dicho proceso de liquidación, Daily Real Estate, S.L.U. socio único de DMHC, se consolida como titular de todos los activos (entre ellos, la participación en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A.) y pasivos de DMHC.

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.

Riesgos

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

Entre estos riesgos podríamos destacar:

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

Actividades tecnológicas

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2019 ni 2018 actividades de investigación y desarrollo.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión

Información sobre el medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2019. Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2019 ni 2018.

Acciones propias

A cierre del ejercicio 2019, la sociedad ostenta 55.990 acciones en autocartera (40.448 acciones en autocartera en 2018), a los efectos de dar cumplimiento a los requisitos de difusión previstos en la Circular MAB 9/2017 y demás normativa aplicable para la incorporación de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB").

Información sobre pagos a proveedores al amparo de la ley 15/2010

Conforme a lo establecido por la ley de referencia, así como la resolución de 29 de diciembre de 2010, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2017 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido concluyendo que a dicha fecha no existían saldos que cumplieran esa característica:

	2019	2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	18	30
Ratio de operaciones pagadas	18	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	21	77
	Importe (miles euros)	
Total pagos realizados	601	302
Total pagos pendientes	39	5

Los administradores consideran que este ejercicio no ha sido un ejercicio inicial donde se están implantando los procesos para rebajar dicho plazo.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

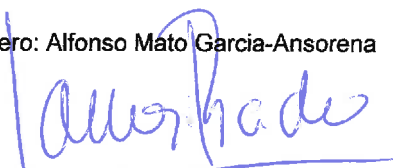
En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. en fecha 15 de abril de 2020, procede a formular las Cuentas Anuales e Informe de Gestión finalizados el 31 de diciembre de 2019.

FIRMANTES

FIRMA

Consejero: Claudio Giesen

Consejero: Alfonso Mato Garcia-Ansorena



Consejero: Javier Prado Earle

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA

D. Iván Azinovic Gamo, en su calidad de Secretario no Consejero de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. certifica que el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 15 de abril de 2020 celebrada mediante videconferencia como consecuencia de la crisis sanitaria, ha formulado por unanimidad las Cuentas Anuales e Informe de Gestión finalizados el 31 de diciembre de 2019, autorizando unánime y expresamente al Presidente del Consejo de Administración para que vise un ejemplar del Informe de Gestión y Cuentas Anuales individuales de la Sociedad, así como el Informe de Gestión y Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas a la presente, en señal de identificación de las que han sido formuladas por unanimidad por el Consejo de Administración.



D. Iván Azinovic Gamo

Revisión del grado de cumplimiento de las proyecciones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB

La Sociedad publicó en septiembre de 2018 el Documento de Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, "DIIM"). En este documento, de conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, se incluyeron las previsiones para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019.

Con ocasión de la publicación del Documento de Ampliación Reducido (en adelante, "DAR") en diciembre de 2019, la Sociedad actualizó las previsiones para el ejercicio 2019, siendo éstas las previsiones incluidas en la segunda columna de la siguiente tabla.

Con ocasión de la publicación del Documento de Ampliación Reducido en abril de 2020, la Sociedad incluyó un grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2019 con un cierre estimado, no sometido ni a auditoría ni a revisión limitada.

En cumplimiento con lo establecido en el apartado segundo, punto 1.b) de la Circular 6/2018, se realiza un análisis del grado de cumplimiento de las previsiones comparando los datos auditados a cierre de 31 de diciembre de 2019 con las previsiones actualizadas del ejercicio 2019 incluidas en el DAR publicado en diciembre 2019.

Miles de euros	Previsiones 2019 actualizadas (*)	Cierre auditado 2019 (**)	Grado de cumplimiento (Previsiones 2019 actualizadas vs cierre auditado 2019)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	5.991	5.989	100%
Gastos de personal	-6	-6	100%
Sueldos, salarios y asimilados	-5	-5	100%
Cargas sociales	-1	-1	100%
Otros gastos de explotación	-1.669	-2.044	122%
Servicios exteriores	-1.247	-1.411	113%
Tributos	-422	-633	150%
Amortización de las inversiones inmobiliarias	-650	-147	23%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.666	3.792	103%
RESULTADO FINANCIERO	-1.653	-2.048	124%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.013	1.744	87%
Impuestos sobre beneficios	-		
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	2.013	1.744	87%
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)	2.013	1.744	87%

(*) Previsiones 2019 actualizadas: previsiones aprobadas por el Consejo de Administración de fecha 19 de septiembre de 2019, incluidas en el Documento de Ampliación Reducido publicado en diciembre 2019

(**) Cierre auditado 2019: datos procedentes de los estados financieros auditados a cierre de 31 de diciembre de 2019

A continuación, se analiza el grado de cumplimiento de las previsiones comparando las previsiones actualizadas con el cierre auditado de 2019.

Como se puede observar, el importe neto de la cifra de negocios y los gastos de personal se han comportado en línea con las previsiones.

Los "servicios exteriores" han sobrepasado un 13% las previsiones, principalmente por la comisión de cancelación del préstamo de Cajamar con Bifur, cuyo importe ascendió a 288 miles de euros. Por otra parte, varios gastos legales y de asesores externos previstos para final de año se devengaron finalmente a principios del siguiente ejercicio, disminuyendo de esta forma el gasto inicialmente previsto para estas partidas.

El epígrafe Tributos ha sufrido un incremento principalmente por el pago que Bifur hizo frente de 104 miles de euros del impuesto del ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras) no incluido en las previsiones de 2019 actualizadas. Además, los gastos por los AJD (Actos Jurídicos Documentados) de la refinanciación llevada a cabo por Bifur (por la garantía hipotecaria en Miguel Yuste y por Tres Forcas (por la garantía hipotecaria de Melilla) han aumentado también el epígrafe de "tributos". No obstante, el préstamo se registra a coste amortizado, por lo tanto, todos los gastos de formalización se periodificarán a lo largo de la vida del mismo. Esta periodificación y el ICIO explican el aumento del 50% en el epígrafe de "tributos" respecto a las previsiones.

Asimismo, la amortización ha disminuido un 77% respecto a las previsiones iniciales debido a que las Instalaciones Técnicas de las inversiones inmobiliarias de la filial Bifur han sido totalmente amortizadas en el ejercicio 2019 (la amortización de las Instalaciones Técnicas de Bifur en 2018 ascendió a 507 miles de euros).

En relación a los gastos financieros, los mismos han sufrido un incremento del 24% respecto a las previsiones. Los motivos de este incremento son los siguientes: los gastos de formalización del nuevo préstamo en 2019 han ascendido a 188 miles de euros (ver Hecho Relevante de la refinanciación publicado con fecha 11 de septiembre de 2019), un ajuste negativo por importe de 29 miles de euros asociados a un instrumento de cobertura contratado con el nuevo préstamo y el incremento del principal de la deuda, que ha dado lugar a unos mayores intereses.

En relación a las diferencias entre la previsión de cierre incluida en el DAR de abril 2019 y las cifras auditadas finales, se aclara lo siguiente:

El importe del epígrafe "servicios exteriores" de las cifras auditadas es inferior a la previsión de cierre publicada en el DAR de abril de 2019 debido a que varios de los servicios legales y de asesores previstos para final del ejercicio 2019, finalmente se devengaron en el ejercicio siguiente.

El importe del epígrafe de "tributos" de las cifras auditadas es inferior a la previsión de cierre publicada en el DAR de abril de 2019, debido a que los gastos de AJD de la refinanciación se han periodificado finalmente a lo largo de los 5 años de vida del préstamo.

Asimismo, como se ha comentado anteriormente, la amortización ha disminuido un 78% respecto a las previsiones iniciales debido a que las Instalaciones Técnicas de las inversiones inmobiliarias de la filial Bifur, han sido totalmente amortizadas en el ejercicio 2019.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA
INFORMACIÓN FINANCIERA

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Mayo 2020

Glosario

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO	4
3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA.....	6
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	9
5. ACTIVIDADES DE CONTROL.....	11
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN	16
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN	18

1. INTRODUCCIÓN

Azaria Rental SOCIMI, S.A. (en adelante “**AZARIA**”) se constituyó en Madrid el 11 de noviembre de 2016, bajo el nombre de “Ariot Investments, S.L.U.”, con Afiens Legal, S.L.P. como único socio. El 12 de diciembre de 2016 la totalidad de las participaciones sociales de **AZARIA** fueron adquiridas por Daily Real Estate, S.L. El domicilio social se encuentra en el Paseo de Eduardo Dato 18 (Madrid) desde el 12 de diciembre de 2016.

El 3 de abril de 2017 Wil Shares Limited, sociedad constituida conforme a las normas mercantiles del Reino Unido adquirió 928.892 participaciones sociales de Ariot Investments, S.L.U., representativas del 18,5667 % del capital social de la Sociedad, de las cuales era titular Daily Real Estate, S.L. en la Sociedad.

El 29 de septiembre de 2017 la Junta General de Socios optó por la aplicación a la Sociedad del régimen fiscal de las SOCIMIs, regulado por la Ley de SOCIMIs, por lo que procedió a adecuar su objeto social. Dicha decisión, junto con la decisión de adecuación del objeto social, fueron elevadas a público en virtud de la escritura pública autorizada ese mismo día por el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, bajo el número 3.285 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 26 de octubre de 2017, en el Tomo 35.212, Folio 183, Sección 8ª, Hoja M-633195, Inscripción 5ª.

Con fecha 11 de enero de 2018, la Junta General de Socios aprobó una ampliación del capital de la Sociedad por importe de 5.003.000 euros mediante la creación de 5.003.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de asunción global de 18.151.945,30 euros, es decir, de 3,628212 euros por participación social. Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada, previo renuncia de los socios de la Sociedad a su derecho de suscripción preferente, por Drago Mediterranean Holdings Cooperatief UA, sociedad debidamente constituida de conformidad con la legislación neerlandesa, mediante aportación no dineraria de 3.589.914 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de la Compañía Bifur Investments, S.L., de las cuales era titular Drago Mediterranean Holdings Cooperatief UA. Tras dicha operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 10.006.000 euros, y se encuentra representado por 10.006.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y la Sociedad se convierte en el socio único de Bifur Investments, S.L.

El 1 de marzo de 2018, la Junta General de Socios aprobó la reducción del capital de la Sociedad en la cantidad de 1.680.000 euros, mediante la devolución de aportaciones dinerarias a todos los socios y amortización de 1.680.000 participaciones sociales, todo ello proporcionalmente a la participación de cada uno de los socios en el capital social. Tras dicha operación, el capital social de la Sociedad asciende a un total de 8.326.000 euros, y se encuentra representado por 8.326.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una.

Con fecha 9 de mayo de 2018, la Junta General de Socios adoptó el acuerdo de modificar la denominación social de la Sociedad que pasa a denominarse Azaria Rental, S.L. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con fecha 21 de mayo de 2018, bajo el número 3315 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de agosto de 2018, en el Tomo 35.212, Folio 186, Sección 8ª, Hoja M-633195, Inscripción 9ª.

Tal y como se detalla en el artículo 2 de los Estatutos de **AZARIA**, el objeto social de la Sociedad es el de la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones de capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en la de otras sociedades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs, la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones

de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión colectiva, o el desarrollo de otras actividades accesorias a las anteriormente referidas.

Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aprueba por parte de la Junta General y Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. una reducción de capital por importe de 2.067 miles de euros. Dicha disminución se realizará mediante la amortización por la Sociedad de 2.066.950 acciones de un euro de valor nominal, previa compra por la Sociedad de las mismas a los accionistas, fijando de esta manera el capital social en la suma de 6.259 miles de euros.

Asimismo, una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la ejecución de la reducción de capital, el Consejo de Administración, previamente aprobado por la Junta General de Accionistas, adopta la decisión de realizar un aumento de capital de social de la misma mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta frente a Tres Forcas Capital, S.L. Por tanto, el capital social de la Sociedad queda ampliado en la cantidad de 1.950 miles de euros mediante la emisión de 1.949.790 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 10.236 miles de euros. De este modo, a partir de este momento, Petalaca Servicios y Gestión S.L. pasa a ostentar el 23,75% de la Sociedad, y Tres Forcas Capital, S.L. pasa a pertenecer al grupo consolidado de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 27 de septiembre de 2019 se realizó un cambio de titularidad entre los accionistas. Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. procedió a vender la totalidad de sus acciones al accionista Daily Real Estate, S.L.U. Por ello, de acuerdo con las operaciones comunicadas, a fecha 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 72,31% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 23,75% en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 27 de febrero de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. aprobó una ampliación del capital social por importe de 1.302 miles de euros mediante la emisión de 1.301.764 acciones de un euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 5.467 miles de euros. Tras dicha ampliación el capital social queda fijado en la cantidad de 9.511 miles euros. Esta operación quedaba sujeta a la condición suspensiva de que Daily Real Estate, S.L. adquiriera el 50% restante del capital social de la sociedad Borna Investments, S.L., condición que se cumplió el 13 de marzo de 2020.

A la fecha del presente informe la Sociedad es propietaria de la totalidad del capital social de Bifur Investments, S.L (en adelante, “Bifur”), sociedad propietaria del complejo industrial y de oficinas situado en la calle Miguel Yuste 40 de Madrid, arrendado en su totalidad a Diario El País, S.L., (en adelante, “El País”) , sociedad perteneciente al Grupo Prisa. Además es propietaria de la totalidad del capital social de Tres Forcas Capital, S.L. (en adelante, “Tres Forcas”), sociedad propietaria del Centro Comercial Murias Parque Melilla, incluyendo fincas explotadas por la Sociedad como aquellas sobre la que existe un Derecho de Superficie a favor de Murias Parque Melilla S.L.I. El Centro Comercial se encuentra localizado en la Avenida Cuartel de Valenzuela, s/n 52002 de Melilla. Por último la Sociedad es propietaria de la totalidad del capital social de Borna Investments, S.L. (en adelante, “Borna”), sociedad propietaria de los cines (con 14 salas) del centro comercial Plaza Norte II de Madrid.

Cabe destacar que AZARIA no cuenta con personal propio, sino que todo el personal se encuentra en la empresa dedicada a la gestión y administración del complejo industrial y de oficinas mencionado anteriormente, con la que mantienen un contrato de prestación de servicios: Drago Capital, S.L.U.

Drago Capital, S.L.U, (en adelante, DRAGO) realiza la gestión del arrendamiento de dicho complejo. Según lo establecido en su contrato con AZARIA, le han sido asignadas las siguientes responsabilidades:

- Contabilizar, administrar y asesorar en materia fiscal y de gobierno corporativo a **AZARIA**.
- Gestionar el activo con el objetivo de alcanzar las previsiones concretadas en los planes y presupuestos aprobados por **AZARIA**.

- Notificar al Consejo de Administración de **AZARIA** acerca de todo lo referente al entorno financiero y operativo del activo, así como sobre cualquier posible necesidad adicional de capital requerida.
- Elaborar el presupuesto y el plan de negocio anual de **AZARIA**, así como realizar análisis de ventas.
- Controlar la actuación de **AZARIA** en cuanto a los aspectos concernientes al complejo industrial y de oficinas.
- Coordinar y realizar evaluaciones anuales de aquellos aspectos que **AZARIA** considere oportunos.
- Gestionar la tesorería de **AZARIA**.
- Prestar todos los servicios necesarios en cuanto a gestión del activo se refiere con el fin de favorecer los intereses de **AZARIA**.
- Mantener un registro adecuado y controlado en las oficinas de **DRAGO** de la contabilidad de **AZARIA** y del complejo industrial y de oficinas, incluyendo toda la documentación de contrato de arrendamiento, correspondencia y facturas varias. Dicha información debe estar disponible para ser revisada por **AZARIA** o sus accionistas.
- Controlar la actuación de **AZARIA** en relación con el régimen de SOCIMIs.
- Informar a **AZARIA** de aquellos sucesos que puedan suponer un incumplimiento de los requisitos concretados en el régimen de SOCIMIs y presentar las oportunas medidas que permitan amparar dicho régimen.

Por tanto, entre las responsabilidades de **DRAGO** está la de llevar a cabo labores de gestión y administración en relación con el alquiler de las oficinas disponibles en el complejo industrial y de oficinas.

El Sistema de Control Interno de **AZARIA** y **DRAGO** constituye el conjunto de mecanismos implantados por la compañía para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta, entre ellos, aquellos relevantes para la información financiera. El objetivo del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) de estas sociedades es, por tanto, proporcionar un grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

Tanto **AZARIA** como **DRAGO** conocen su responsabilidad en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo, colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia, asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de **AZARIA** está constituido por varios componentes que describimos a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos.
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por **AZARIA** y **DRAGO** se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;
- La distribución adecuada de tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto al personal de **DRAGO**.
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera.

A lo largo de las próximas páginas se detallarán los aspectos y elementos clave que configuran el SCIIF de **AZARIA** y **DRAGO**, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales mantiene responsabilidad y mecanismos de supervisión para asegurar su correcta realización por parte de dichos terceros subcontratados.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración de **AZARIA** es el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio. Tal y como se establece en la Carta de Manifestaciones firmada por uno de los miembros del Consejo de Administración, entre las responsabilidades del Consejo se encuentran las siguientes:

- Supervisión final de la correcta formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera de **AZARIA** para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de los EEFF.
- Evitar que posibles conflictos de intereses deriven en situaciones que puedan perjudicar a **AZARIA** o a cualquier miembro de la organización.

El Consejo de Administración de **AZARIA** se reúne con una periodicidad trimestral para discutir las cuestiones previamente expuestas y otros temas relevantes relacionados con el funcionamiento de la compañía.

Actualmente, el Consejo de Administración de **AZARIA** está formado por las siguientes personas:

- D. Javier Prado Earle
- D. Alfonso Mato García-Ansorena
- D. Claudio Giesen

Toda la actividad de gestión de la información financiera y operativa de **AZARIA** está realizada por **DRAGO**, esto significa que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por esta Sociedad, a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de **AZARIA**.

Con el fin de lograr un mayor control y adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno en toda la organización, **DRAGO** cuenta con un organigrama empresarial de todos los departamentos de la organización. Dentro de este organigrama, pueden diferenciarse los siguientes departamentos:

- Departamento de Adquisiciones.
- Departamento de Servicios Generales.
- Departamento de Asset Management.
- Departamento Financiero.

Las distintas responsabilidades que se pueden desarrollar en cada uno de los departamentos anteriores son:

- Departamento de Adquisiciones: dedicada a la valoración de la viabilidad de posibles compras de activos, desde este departamento se realizarán las propuestas al Consejo de Administración de posibles nuevas adquisiciones.
- Departamento de Servicios Generales: en este departamento se coordinan todas las decisiones en cuestiones de Control Interno, Recursos Humanos y Gobierno Corporativo de **DRAGO**.
- Departamento de Asset Management: es el departamento donde se encuentra el “Asset Manager” y desde el que se supervisan y gestionan los activos que son propiedad de **AZARIA**.
- Departamento Financiero: es en este departamento donde se desarrollan las responsabilidades de elaboración de la información financiera realizado por el personal responsable y supervisado por el Responsable Financiero, siendo este último el

responsable de la supervisión de la correcta realización de los Estados Financieros de **DRAGO**.

En el Departamento Financiero de **DRAGO** se han establecido las principales responsabilidades para asegurar el adecuado registro de la información financiera, así como la fiabilidad y veracidad de la misma:

- Responsable Financiero: es el principal responsable de que se realicen de manera adecuada todas las operaciones y que se cumpla con el flujo de trabajo establecido en todos los niveles del departamento. Del mismo modo, es el responsable de la supervisión de la correcta elaboración de los Estados Financieros de la compañía, los presupuestos anuales reportados a **AZARIA**, las previsiones de Cash Flow y analizar las posibles desviaciones que se presenten en la actividad llevada a cabo a lo largo del ejercicio.
- Responsable de Contabilidad: es el encargado de realizar revisiones de las facturas, tanto recibidas como enviadas a los clientes y autoriza su contabilización. Supervisa la adecuada entrada de los registros contables, así como la revisión de impuestos realizada por el asesor jurídico previamente a la presentación de los mismos.

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA

A continuación expondremos el entorno de control existente en **AZARIA**, que supone un factor determinante para desarrollar adecuadamente el Sistema de Control Interno de la compañía.

Como ya se ha indicado anteriormente, los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de **AZARIA** están coordinados por **DRAGO** como empresa contratada para realizar la gestión y en al que se encuentra todo el personal.

Establecimiento de estrategia y objetivos:

Actualmente, la estrategia y objetivo que persigue **AZARIA** es la de maximizar los ingresos y la rentabilidad del complejo industrial y de oficinas sito en Miguel Yuste. Las principales ventajas competitivas con las que cuenta **AZARIA** gracias al complejo industrial son: su ubicación, las conexiones con el centro de la ciudad y el aeropuerto y las reformas realizadas en 2002. Adicionalmente el arrendatario invirtió en 2017 €1,5 millones en reformar las zonas comunes, la entrada principal y las oficinas de la redacción de El País.

AZARIA realiza un Plan de Negocio en el que plantea una previsión a dos años del volumen de actividad y las estrategias que se llevarán a cabo durante este período. Este Plan de Negocio se actualiza de manera anual en caso de que se estime algún cambio significativo en las previsiones.

Este Plan de Negocio incluye:

- Un presupuesto de ingresos a dos años confeccionado por el “Asset Manager” según el contrato firmado con el cliente.
- Estudios de viabilidad en los edificios con edificabilidad remanente,
- Una previsión de los costes relacionados con el complejo industrial y de oficinas, realizada por el Asset Manager:
 - Costes operativos anuales: donde distingue los costes de las diferentes propiedades, datos de repuestos, suministros, impuestos...
 - Overhead costs: donde realiza una previsión de los costes por servicios subcontratados: servicios legales, auditoría, valoración, Asset Management (fee de **DRAGO**).

El Departamento Financiero realiza un análisis de los costes reales que prevé, contrastándolo con el presupuesto de costes recibido “Asset Manager”.

El presupuesto es revisado por el Departamento Financiero y el de Asset Management de Asset Management y presentado al Consejo de Administración de **AZARIA**. La responsabilidad final de aprobación de dichos presupuestos corresponde al Consejo de Administración de **AZARIA**.

Código de Conducta:

DRAGO ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la compañía, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

En concreto, **DRAGO** establece normas de conducta de obligado cumplimiento para todo el personal de la compañía en los siguientes ámbitos:

- Empleo y empleados: establece la prohibición de cualquier comportamiento discriminatorio e intimidatorio y apuesta por la igualdad entre empleados y el desarrollo de sus funciones en un lugar de trabajo seguro y saludable;

- Conflictos de interés: establece el principio de prescindir del desarrollo de otras actividades que puedan interferir en las funciones desarrolladas para evitar situaciones que puedan suponer un conflicto de interés que pudiese dañar el nombre de la compañía;
- Uso de bienes y servicios de la compañía: establece el compromiso a realizar un uso adecuado de los mismos, utilizándolos exclusivamente para actividades empresariales.
- Ley de protección de datos: impulsa el asegurar la confidencialidad del personal de la compañía y los datos de la empresa.
- Registro de operaciones: impulsa el compromiso a realizar una adecuada contabilización y registro de las transacciones en los sistemas de la compañía.
- Relación con las autoridades: prohíbe la oferta de regalos, descuentos inadecuados o similares, para asegurar una relación lícita y ética con las mismas.
- Blanqueo de capitales: establece políticas específicas para asegurar el cumplimiento de la ley.

DRAGO es responsable de que todo su personal contratado, incluyendo consejeros y directivos de la compañía, conozcan el Código. Por este motivo, se entrega una copia del mismo a cada uno de los empleados, que deberán devolver dicha copia firmada y mediante la cual se comprometen a cumplir con lo establecido en el mismo.

En concordancia con el Código anteriormente citado y con motivo de la incorporación de **AZARIA** al Mercado Alternativo Bursátil, **AZARIA** cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en aspectos relacionados con el Mercado de Valores, el cual está enfocado a todos los empleados, Directivos o miembros del Consejo de Administración, estableciéndose las responsabilidades de su conducta referentes al mercado de valores, para no influir negativamente en el funcionamiento de la actividad empresarial.

Canal de Denuncias:

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la empresa, **DRAGO** dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual los empleados pueden transmitir, de forma anónima, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la empresa.

DRAGO adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, **DRAGO** mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se podrán presentar ante los dos consejeros independientes del Consejo de **DRAGO**.

Capacidades y formación del personal

DRAGO es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y amplia experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

De cara a cubrir puestos vacantes, **DRAGO** contrata los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el departamento de **DRAGO** que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto.

El Departamento de Servicios Generales de **DRAGO** se asegura de que sus empleados reciban una formación adecuada, mediante la cual puedan ampliar sus capacidades y conocimientos. Dicha formación es impartida por empresas especializadas de formación, órganos de Control Externos, especialistas externos que imparten cursos en materias de interés para los empleados de **DRAGO** (por ejemplo, realizan formaciones relacionadas con el régimen de impuestos de las SOCIMIs que son impartidas por el asesor jurídico).

Es importante mencionar la intención de **DRAGO** de ampliar su formación creando un Plan Anual de Formación con cursos que sean de utilidad a aquellos empleados cuyas funciones tengan impacto en los resultados registrados de la información financiera de la compañía.

Además, se ha realizado una proposición interna de implantar un Modelo de Evaluación del Desempeño de sus empleados, utilizando un método de valoración de 360º para que los empleados puedan realizar evaluaciones tanto a sus superiores, a personas con menor experiencia, como a sus compañeros de trabajo.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

AZARIA, como cualquier otra entidad, está expuesto continuamente a una serie de riesgos procedentes de factores tanto internos como externos. Un riesgo es aquella circunstancia que puede incidir negativamente sobre los objetivos y estrategias de la organización.

Es importante destacar que **AZARIA** identifica como factores de riesgo principales los siguientes:

- Riesgos operativos: posibles situaciones en las que pueda darse un conflicto de interés, riesgos asociados al marco regulatorio, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos del sector inmobiliario: concentración geográfica, competencia, riesgo de dependencia significativa de un único inquilino, carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria y actividades de desarrollo, factores externos no controlados por **AZARIA**, cobro de alquileres, valoración, daños al inmueble.
- Riesgos ligados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, free-float limitado.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación vigente, aplicación de un gravamen especial, pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIS.
- Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, tipo de interés variable, contratación de derivados financieros, falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

AZARIA ha determinado como riesgos principales para la información financiera:

- a) Valoración de activos, riesgo determinado por los diferentes edificios de los que dispone el complejo industrial y de oficinas.
- b) Pagos y aprobaciones, donde destacan los pagos ordinarios y la aprobación de inversiones, además de la existencia de diferentes cuentas bancarias para la realización de estos pagos.
- c) Impuestos, destacando el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuestos sobre el Valor Añadido y el Impuesto sobre Sociedades.
- d) Riesgo de fraude, siendo visible en la posibilidad de que la información financiera no refleje la imagen fiel de la empresa.

- a) Valoración de activos:

La incorrecta valoración de los activos es uno de los riesgos que pueden impactar en la información financiera de **AZARIA**.

El “Asset Manager” en colaboración con el Departamento de Adquisiciones de **DRAGO** realiza una primera valoración del único activo propiedad de **AZARIA**. Por otro lado, una consultora inmobiliaria especializada realiza el cálculo de la valoración del complejo industrial y de oficinas, basándose en la información proporcionada por el “Asset Manager”.

Tras recibir la valoración de la consultora inmobiliaria, el “Asset Manager” de **DRAGO** comprueba que los datos remitidos son coherentes respecto a la información de mercado e información financiera de **AZARIA**.

- b) Pagos y aprobaciones de inversión:

AZARIA considera un riesgo relevante la salida de efectivo a través de pagos realizados para gastos de gestión e inversiones.

Existen distintos tipos de pagos, pudiendo diferenciarse entre los pagos ordinarios y las inversiones.

- Los pagos ordinarios corresponden a todos los pagos a proveedores y al pago de facturas de servicios corrientes (servicios financieros, luz, agua, limpieza, seguridad, etc.), y se realizan de forma recurrente cada mes.

Estos pagos se realizan mediante pago domiciliado o mediante pago online. Los últimos se llevan a cabo el día 15 de cada mes, y son previamente revisados por el “Asset Manager”.

- Las inversiones en CAPEX se llevan a cabo para la mejora de las condiciones del complejo industrial y de oficinas, tanto de renovación como de obra. En la mayoría de los casos estas inversiones se preverán en el presupuesto anual realizado por **DRAGO**, pudiendo darse otras inversiones no previstas que también deberán disponer de una autorización previa a su realización.

En relación con los pagos, cabe destacar que existen diferentes cuentas bancarias de **AZARIA**, teniendo disponibilidad de pago restringida por parte de **DRAGO**, ya que es esta Sociedad la que se encarga de realizar todos los pagos correspondientes a su actividad de gestión del complejo industrial y de oficinas.

c) Impuestos:

En relación con los impuestos, existe el riesgo del incorrecto cálculo y liquidación de los impuestos aplicables a la Sociedad.

Los principales impuestos aplicables a **AZARIA** son:

- El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el cual se paga inmediatamente al recibir el importe correspondiente por cada uno de los inmuebles.
- El Impuesto Sobre el Valor Añadido (IVA), que se liquida y paga trimestralmente.
- El Impuesto sobre Sociedades (IS), el cual se calcula internamente pero es revisado por un asesor fiscal externo. Tras el acogimiento al régimen SOCIMI la Dirección revisa el cumplimiento de los requisitos necesarios para permanecer en el mismo, asimismo un asesor fiscal externo analiza que la Sociedad cumple los requisitos.

Previamente a la presentación de cada impuesto, el Departamento Financiero es el encargado de realizar una revisión de los datos fiscales para comprobar que lo contabilizado realmente coincide con la liquidación a presentar.

d) Riesgo de fraude

Además de los riesgos ya indicados, **AZARIA** ha definido como otro de los riesgos principales, el riesgo de fraude. El fraude debe considerarse en el riesgo de que los Estados Financieros no reflejen una imagen fiel de la empresa en cuanto a las transacciones realizadas en el período.

Para mitigar el riesgo de fraude en los Estados Financieros, **AZARIA** ha implantado mecanismos de control y revisión de los mismos. (Para más detalle, ver apartado 5. Actividades de control).

Cabe destacar además, que **AZARIA** somete sus cuentas anuales a auditoría externa.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

Entendemos por control cualquier operación realizada con el objetivo final de cubrir o paliar los posibles riesgos sobre los que puede incurrir una organización. **DRAGO** ha introducido diferentes acciones de control interno para evitar que se produzcan fallos en el registro de la información financiera.

En **DRAGO** se han implantado mecanismos de control que involucran a varios departamentos y personal de la compañía. A continuación se definirán las actividades de control implantadas relacionadas con la información financiera de la compañía.

Cabe destacar que, a pesar de que la responsabilidad final sobre la fiabilidad del control interno, y en este caso de la fiabilidad del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) implantado sea de **AZARIA**, por regla general, es el encargado de ejecutar las actividades de control necesarias para cubrir todos los riesgos aplicables.

La responsabilidad última sobre la supervisión de los Estados Financieros y sobre el control interno de la Sociedad recae sobre el Consejo de Administración de **AZARIA**.

Actividades de control llevadas a cabo:

Segregación de funciones

El Departamento Financiero está organizado jerárquicamente:

- Responsable Financiero como principal responsable del adecuado registro de la información y supervisión de su veracidad y legitimidad y de supervisar la realización de los Estados Financieros y analizar posibles desviaciones que se presenten respecto al presupuesto anual.
- Responsable de Contabilidad - es el encargado de realizar revisiones de las facturas, tanto recibidas como enviadas a los clientes y autoriza su contabilización. Supervisa la adecuada entrada de los registros contables, así como la revisión de impuestos realizada por el asesor jurídico previamente a la presentación de los mismos.

- Contables: son los empleados dedicados a registrar la información financiera de **AZARIA** de manera exacta y adecuada.

Existe por tanto una segregación entre las actividades de elaboración y supervisión de la contabilidad y elaboración de los Estados Financieros de la compañía.

Planificación y preparación de presupuestos:

Como se ha explicado previamente en el apartado de Entorno de Control, anualmente el Asset Manager, realiza un Plan de Negocio en el que incluye un presupuesto a dos años y un plan estratégico según la situación de ocupación del complejo industrial y de oficinas y las capacidades de crecimiento de **AZARIA**.

Estos presupuestos, una vez realizados, deben contar con la aprobación del Director del Departamento de “Asset Management” de **DRAGO**, quien revisará la coherencia entre lo establecido en el Plan de Negocio y las estrategias principales de **AZARIA** para alcanzar su objetivo de mantener la total ocupación del complejo industrial y de oficinas.

Por último, será el Consejo de Administración de **AZARIA** quien haga la aprobación final de estos presupuestos, asegurando que los ingresos estimados se han obtenido a partir de un análisis razonable de la explotación del complejo industrial y de oficinas, que se hayan tenido en cuenta las futuras oportunidades de potenciales inquilinos, que la estimación de gastos se haya obtenido sobre un análisis fiable de los costes del mantenimiento del complejo industrial y de oficinas, entre otros.

Marco de Poderes:

Los poderes de **AZARIA** están otorgados a los Consejeros de la Compañía:

- D. Javier Prado Earle
- D. Alfonso Mato García-Ansorena
- D. Claudio Giesen

Para operaciones con un importe inferior a 50.000 euros y/o acciones relacionadas con la Compañía que no conlleven ninguna cuantía monetaria, se otorgan poderes solidarios. Para operaciones superiores a dicho importe, se otorgarán poderes mancomunados.

Cabe destacar que, como consecuencia de los servicios de gestión realizados por parte de **DRAGO**, la Sociedad actúa como apoderada de **AZARIA**, siendo Mayte Medina Suárez, Consejera Delegada de Drago la representante de Drago en la actualidad. Asimismo, Drago será facultado para la realización de pagos a través del banco. Ningún pago se realizará sin la aprobación final del “Asset Manager”. Drago, podrá, no obstante, por necesidades de la gestión del activo, nombrar representante al Director de Asset Management, Responsable Financiero o Director de Servicios Generales, en la forma que considere conveniente para la realización de sus funciones.

Gestión del contrato de arrendamiento:

El “Asset Manager” es el encargado de coordinar toda la comercialización del complejo industrial y de oficinas. Es el que gestiona los acuerdos con el arrendatario, quien lleva a cabo la contratación de proveedores de servicios relacionados con la gestión del complejo.

Registro de ingresos y cuentas a cobrar

El contable con la supervisión del Responsable Financiero es el encargado de registrar los ingresos y cuentas a cobrar de la Sociedad.

Valoración de activos

DRAGO cuenta con la colaboración de una consultora inmobiliaria especializada para el cálculo de la valoración de los activos.

La valoración se basa en un análisis del estado de los inmuebles y las inversiones realizadas con el fin de mejorar las condiciones del complejo, que parte de información proporcionada por el “Asset Manager”.

Una vez determinado el valor razonable del complejo industrial y de oficinas, DRAGO lleva a cabo internamente una comprobación del mismo, en base a su experiencia y sus conocimientos en materia de valoración de activos.

Tras comprobar la razonabilidad de la valoración, se procede a solicitar aprobación de la misma por parte del Consejo de Administración de **AZARIA**.

En caso de que el resultado de la valoración sea menor que el valor neto contable, se contabiliza la diferencia como deterioro.

Aprobación de inversiones

Las inversiones se llevan a cabo en relación con mejoras y reformas realizadas en el complejo industrial y de oficinas para optimizar sus condiciones. Pueden diferenciarse dos tipos de inversiones:

- Inversiones dentro de presupuesto
- Inversiones fuera de presupuesto

Inversiones dentro de presupuesto: todo proyecto de inversión superior a 50.000 euros debe ser sometido a un flujo de autorizaciones, independientemente de si están o no dentro del presupuesto.

Inversiones fuera de presupuesto: el “Asset Manager” está debería remitir una “recomendación” al Consejo de Administración de **AZARIA**. Para ello, elabora un análisis de la inversión y la oferta de posibles proveedores, mostrando por lo menos tres ofertas diferentes. En esta recomendación, se expone una explicación de las condiciones contractuales ofertadas y qué cliente tiene arrendados los locales afectados por la reforma.

Una vez presentada la recomendación al Consejo de Administración de **AZARIA**, se procede a su aprobación o denegación (confirmación formal, normalmente mediante correo electrónico, al “Asset Manager”).

Aprobación de pagos

Es conveniente diferenciar los gastos según la naturaleza de los mismos:

- a) Gastos del complejo industrial y de oficinas:
Todos los pagos se realizan en los primeros 5 días de cada mes.
- Gastos de gestión del complejo industrial y de oficinas: son los principales gastos a los que deben hacer frente en DRAGO. Se trata de todos los gastos de servicios, limpieza, seguridad, agua y luz, entre otros. En la mayoría de los casos, los pagos de dichas facturas están domiciliados.

Los pagos deberán autorizarse por parte del Asset Manager, que los revisa para asegurar que son correctos. Deben contar con la aprobación final del Responsable Financiero o el Director de Servicios Generales, que son las autorizadas para proceder a la realización de los mismos a través de la aplicación online del banco.

b) Gastos de Viaje y Dietas:

DRAGO cuenta con una Política de Gastos y Dietas donde establece las condiciones y procedimientos a seguir por sus empleados en cuanto a la realización de gastos y viajes de negocios.

Si los empleados realizan viajes de negocios, deberán reportar toda la información sobre los mismos al Departamento de Servicios Generales. Cualquier viaje debe ser aprobado por el Director de Servicios Generales, el Responsable Financiero y el Director del área al que pertenezca el empleado en cuestión.

Con el fin de llevar un registro adecuado de todos los gastos de viaje, **DRAGO** ha confeccionado una Hoja de Gastos que debe ser completada, impresa y firmada por todos los empleados cuando necesiten reportar gastos al Departamento Financiero. Junto a dicha Hoja, los empleados deben presentar los justificantes de los gastos realizados. En el caso de que los gastos se realicen con la Tarjeta de la Compañía, los empleados deberán cumplimentar una Hoja de Gastos complementaria.

Cabe destacar además que, independientemente de que se compruebe la cuenta en la que deben contabilizarse los gastos según su naturaleza, a cierre de mes se lleva a cabo una revisión de las facturas del mes por parte del Departamento Financiero para comprobar si han sido registradas en la cuenta de gastos correcta, comprobando a su vez que las facturas correspondan a gastos y no a inversiones. En caso de identificar errores, se procede a su corrección.

Cuentas bancarias y tesorería:

Existen dos cuentas principales de **AZARIA** para realizar diferentes tipos de pago. Dependiendo del tipo de pago deben enviar aprobación de pago al banco o no:

- Cuenta sin restricción: es una cuenta en la cual se registran principalmente pagos periódicos trimestrales a determinados proveedores.
Cuentas operativas: se utilizan para realizar los cobros por arrendamiento, pagos domiciliados de servicios de proveedores y pagar el servicio de la deuda.

El “Asset Manager” elabora todos los meses un archivo en el que comprueba los movimientos de caja realizando el Cash Flow Statement. De este modo, comprueba la información de las cuentas bancarias y analiza que no existan movimientos inesperados (ya sean entradas o salidas de efectivo).

Adicionalmente, con periodicidad mensual, se llevan a cabo conciliaciones bancarias por parte del responsable del Departamento Financiero.

Pago de impuestos

El Departamento Financiero de **DRAGO** es el encargado de realizar las revisiones de datos fiscales de los principales impuestos que presenta la Sociedad:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles: de manera anual, el Departamento Financiero de **DRAGO** recibe la comunicación con la solicitud del pago de este impuesto, procediendo a

su pago y contabilización. La propuesta de contabilización del Contable es revisada por el Responsable Financiero para asegurar que el importe de IBI comunicado coincide con el valor a registrar en libros.

- Impuesto sobre el Valor Añadido: el cálculo de la liquidación del IVA parte de los registros contables en el sistema de **DRAGO**. El Contable realiza el cálculo del impuesto a liquidar, que es revisado por el Responsable Financiero, con anterioridad a su presentación y contabilización.
- Impuesto sobre Sociedades: el Departamento Financiero calcula el importe del IS a liquidar, que es revisado por un asesor fiscal (externo) con anterioridad a la presentación del impuesto. Tras el acogimiento al régimen SOCIMI la Dirección revisa el cumplimiento de los requisitos necesarios para permanecer en el mismo, asimismo un asesor fiscal externo analiza que la Sociedad cumple los requisitos.

Por comunicación interna de **DRAGO**, el personal del Departamento Financiero conoce su obligación de no presentar ningún impuesto sin que esté revisado por el Responsable como última autorización. La aprobación del Responsable se realiza en la mayoría de los casos mediante correo electrónico.

Asimismo, se lleva a cabo una revisión anual por parte del asesor jurídico de todos los impuestos presentados con el fin de asegurar su correcta presentación y, en caso de algún error, realizar los ajustes pertinentes.

Cierre contable y reporting

De manera trimestral, **DRAGO** envía un reporte con toda la información relativa al complejo industrial y de oficinas a los socios. En dicho reporte se incluye información sobre la gestión realizada por **DRAGO** (objetivos del presupuesto alcanzados, resultados obtenidos en el trimestre...), se presenta un análisis del entorno y del sector inmobiliario que afecta a **DRAGO** y se analiza en detalle la información financiera (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, Cash Flow,...). El contenido de este reporte se explicará en mayor detalle en el apartado de Información y Comunicación.

Mensualmente, el Responsable de Contabilidad lleva a cabo una primera revisión del reporte trimestral. Posteriormente, el Responsable Financiero realiza una revisión exhaustiva del reporte, aprobando su envío a los socios.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Para cualquier organización, la información constituye un factor determinante para poder desarrollar sus labores de control interno. Para que dicha información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

AZARIA elabora el registro de todas aquellas transacciones surgidas a lo largo del ejercicio en sus Libros contables entorno a las normas marcadas en el Plan General Contable. Además está comprometida a formular las Cuentas Anuales según lo estipulado en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que deben estar compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria.

Las Cuentas Anuales de **AZARIA** son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio.

Reporting de resultados

El Departamento Financiero de **DRAGO** elabora trimestralmente un informe sobre lo acontecido en el complejo industrial y de oficinas durante los últimos tres meses, que es entregado a los socios, con el fin de informar sobre los aspectos más relevantes de la Sociedad y donde se incluye un análisis de la información financiera, un análisis de los activos del complejo y un análisis del entorno en términos de consumo e inversión:

- a) Gestión de los activos en propiedad: en el informe trimestral se explica el estado de ocupación actual de los cinco edificios que componen el complejo industrial y de oficinas, así como los objetivos de crecimiento que se esperan conseguir trimestralmente, destacando el interés por mantener la plena ocupación de las oficinas.
- b) Análisis del entorno: se detalla un análisis del entorno que afecta a las estrategias llevadas por **AZARIA** en cuanto a los arrendamientos de oficinas.
- c) Información financiera: se realiza un análisis sobre los Estados Financieros y Cash Flow de **AZARIA** así como otras variables relevantes que afectan a los resultados económicos trimestrales. Dicho análisis incluye el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, los Cash Flow y un resumen de los préstamos existentes.

Sistemas de información

Es importante destacar que **DRAGO** cuenta con procedimientos de tratamiento de la información de la compañía. En ellos se determinan pautas de comportamiento para situaciones en las que la información de **AZARIA** pueda verse comprometida o pueda llegar a deteriorarse o perderse.

La compañía cuenta con un “Disaster Recovery Plan” en el que se establece un Plan de Acción para afrontar posibles desastres en los sistemas tecnológicos, información, instalaciones, así como las acciones a seguir para la recuperación de datos en cualquier caso crítico relacionado con las plataformas tecnológicas de **DRAGO**.

Por otro lado, **DRAGO** se ha adaptado al Reglamento Europeo de Protección de Datos de mayo de 2016 y cuenta con un Manual para ello el que detallan diferentes procedimientos relacionados con la seguridad de la información propiedad de **DRAGO**, entre estos procedimientos se encuentran los siguientes:

- a) Procedimientos de seguridad física y controles de acceso, donde se detallan los procedimientos de control de acceso al edificio de custodia de archivo de **DRAGO**, accesos

al propio archivo y accesos de subcontratistas y proveedores, entre otros. Es importante mencionar que los usuarios solamente tendrán acceso a aquella información que precisen para el desarrollo de sus funciones en la organización. El Responsable de Seguridad es el encargado de conceder dichas autorizaciones en función de las premisas establecidas.

- b) Procedimientos de seguridad lógica, entre los que se encuentra el establecimiento de claves o contraseñas para los usuarios y el personal, así como el tratamiento de los servidores donde se almacena la información propiedad de **DRAGO**. Para poder acceder a la información, deben poseerse ciertas claves y contraseñas que tienen que ser cambiadas con una frecuencia marcada. Dichas contraseñas deben ser de carácter personal y no revelarse a terceros, exceptuándose el Responsable de Seguridad, ya que este es el responsable final de aprobación de las mismas.
- c) Procedimientos de seguridad periódicos, donde el Responsable de Seguridad debe asegurarse de la correcta adecuación y vigencia de las medidas de seguridad establecidas.
- d) Procedimiento de uso y tratamiento de datos de carácter personal a la que tienen acceso incluyendo envíos de información y publicidad

Adicionalmente, para la óptima seguridad de la información de **DRAGO**, se han subcontratado tanto los servicios de un experto en materia de protección de Datos como los servicios de un experto en materia de gestión de accesos y usuarios, proporcionando una correcta seguridad en cuanto a la protección de datos y al uso de contraseñas de todos los empleados, ya que únicamente el Director de la empresa informática subcontratada y los usuarios, son concededores de dicha información.

Mediante la firma del contrato en cuestión, la empresa subcontratada asume una serie de responsabilidades, entre las que destacan:

- Tomar las medidas oportunas establecidas por ley, para el correcto tratamiento de la información de carácter personal a la que tienen acceso.
- Llevar un tratamiento de los datos conocidos conforme a las premisas indicadas por el Responsable del Fichero.
- No proporcionar a terceros ningún dato al que haya tenido acceso durante sus funciones de prestación de servicios. Excepcionalmente se pueden ceder dichos datos en los supuestos establecidos por ley.
- Mantener el secreto profesional y la confidencialidad en cuestión de los datos personales obtenidos durante la prestación del servicio.
- Comunicar y supervisar el correcto cumplimiento por parte de sus empleados de las obligaciones anteriormente indicadas.
- Tomar las medidas necesarias para adaptar la sociedad a la nueva regulación en materia de protección de datos.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Información y Comunicación, **DRAGO** realiza un reporte trimestral, el cual sirve como seguimiento para conocer la situación de la organización periódicamente a nivel financiero.

El Consejo de Administración de **AZARIA** mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas por **DRAGO**, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo. En estas reuniones se incluye como punto del día dicho reporting elaborado por el Asset Manager y revisado por el Director de Asset Management, así como otra información relevante publicada en la página web o remitida al Mercado. De este modo, se comprueba la coherencia de dicha información reportada con los resultados de **AZARIA**, para asegurar que es equivalente y que refleja de manera adecuada la situación actual de la Compañía.

En lo que a la transmisión de información se refiere, la Compañía cuenta con la figura del Secretario no consejero del Consejo, D. Iván Azinovic Gamo que además es el asesor jurídico de la compañía. El constante contacto entre el secretario con el resto de miembros del Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado permite que la de información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.