

Madrid, 27 de abril de 2023

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 227 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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente publica la siguiente

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

1. Azaria Rental SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes:
  - Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
  - Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
  
2. Azaria Rental SOCIMI, S.A.:
  - Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
  - Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
  
3. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, que ha sido aprobado por el Consejo de Administración tras la revisión realizada por la Sociedad de dicha estructura y sistema de control.

Informamos que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, no habiendo experimentado cambios relevantes durante el ejercicio 2022.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

D. Ivan Azinovic Gamo  
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 2022  
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 2022, 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 2022, 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<b>Valoración de las inversiones inmobiliarias</b>	

Las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 92% de los activos del Grupo. El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 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 112.151 miles de euros a 31 de diciembre de 2022.

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. El Grupo no ha registrado deterioro durante el ejercicio 2022.

El Grupo registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.2.

Dada la significatividad de las inversiones, así como el grado de incertidumbre asociado a las hipótesis usadas para el cálculo del valor razonable y el grado de estimación existente en la metodología de valoración aplicada, la valoración de las inversiones inmobiliarias se considera como un aspecto más relevante de la auditoría.

Comprobamos que la vida útil considerada para los activos encaja con la naturaleza de los mismos y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente de la dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en la nota 6.
- Contraste de las principales hipótesis claves de la valoración, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por él en las mismas.
- Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en las valoraciones.

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

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

**Riesgo de liquidez a medio plazo**

Tal y como indican los administradores en la nota 7.3 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, con fecha 4 de septiembre de 2019, la Sociedad dominante suscribió un contrato de préstamo con VTB Bank (Europe) SE. Durante el ejercicio 2022 se ha procedido a amortizar un total de 16.035 miles de euros de capital, siendo la deuda total a 31 de diciembre de 2022 de 47.460 miles de euros, cuyo vencimiento es el 16 de julio de 2024.

Hemos llevado a cabo nuestro entendimiento del proceso de tesorería y financiación del Grupo y de los controles que tiene implementados.

Hemos comprobado los datos más relevantes sobre la deuda financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, en especial, en lo relativo a las fechas de vencimiento y la amortización realizada durante el ejercicio 2022, contrastando con la documentación soporte correspondiente.

<b>Aspectos más relevantes de la auditoría</b>	<b>Modo en el que se han tratado en la auditoría</b>
<p>Los administradores de la Sociedad dominante consideran que los flujos de tesorería del Grupo permitirán cubrir con las necesidades operativas en el curso normal de su actividad.</p> <p>Identificamos el riesgo de liquidez a medio plazo como un aspecto más relevante de nuestra auditoría ya que las conclusiones alcanzadas por los administradores de la Sociedad dominante están asentadas en la refinanciación de la deuda financiera antes del vencimiento el 16 de julio de 2024. Dichas conclusiones requieren estimaciones sobre la evolución del negocio del Grupo y sobre la evolución del contexto económico financiero, siendo un área relevante de cara al análisis del riesgo de liquidez.</p>	<p>Hemos obtenido las últimas proyecciones mensualizadas de resultados y liquidez del 2023, preparadas por la dirección de la Sociedad dominante, evaluando la razonabilidad de dicha información en base a nuestra comprensión de sus actividades y las explicaciones y datos aportados. Asimismo, hemos realizado nuestro propio análisis de sensibilidad para evaluar otros escenarios posibles y hemos comprobado la congruencia con las estimaciones de la dirección de la Sociedad dominante.</p> <p>Hemos analizado y considerado los hechos acontecidos con posterioridad al cierre del ejercicio que afectan a la situación de liquidez y solvencia del Grupo en 2023.</p> <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>

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, 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, así como 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 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante 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.



- 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.

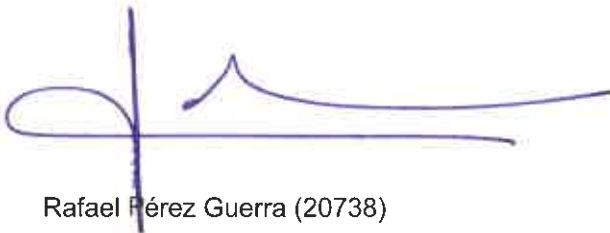
Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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



Rafael Pérez Guerra (20738)

26 de abril de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/11262

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

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

Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022  
e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

3



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

### BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de Euros)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inversiones inmobiliarias	6	112.151	113.097
Otros activos financieros	7	625	1.024
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	7,18	4.115	177
Instrumentos financieros derivados	7	1.425	93
Activos por impuesto diferido	12	62	52
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>118.378</b>	<b>114.443</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7,8	117	1.200
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	7,18	1.544	1.354
Periodificaciones	7	31	86
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	2.000	20.249
<b>Total activos corrientes</b>		<b>3.692</b>	<b>22.889</b>
<b>Total activos</b>		<b>122.070</b>	<b>137.332</b>

Las Notas 1 a 23 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

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

### BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2022

(Expresado en miles de Euros)

	Notas	2022	2021
<b>Patrimonio neto</b>			
<b>Fondos propios</b>	10		
Capital social		9.511	9.511
Prima de emisión		37.578	37.578
Acciones propias		(339)	(339)
Ganancias acumuladas		(4.039)	(4.166)
Dividendo a cuenta		-	(800)
<b>Total fondos propios</b>		<b>42.711</b>	<b>41.784</b>
Instrumento financiero con cambio en el patrimonio neto	4,14	1.027	-
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>43.738</b>	<b>41.784</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Deuda financiera	7	45.558	60.840
Otros pasivos financieros	7	680	1.083
Pasivo por impuesto diferido	12	3.923	3.570
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	24.156	25.986
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>74.317</b>	<b>91.479</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Deudas financiera	7	1.033	1.333
Otros pasivos financieros	7	515	3
Cuentas a pagar con partes vinculadas	7,18	36	119
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7,12	2.431	2.614
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>4.015</b>	<b>4.069</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>122.070</b>	<b>137.332</b>

Las Notas 1 a 23 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

3

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

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles de Euros)

	Notas	1 de enero de 2022 a 31 de diciembre de 2022	1 de enero de 2021 a 31 de diciembre de 2021
Importe neto de la cifra de negocios	13	6.097	8.178
Otros gastos de explotación	13	(1.977)	(2.642)
Gastos de personal	13	(312)	(226)
Otros ingresos de explotación		1.667	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(946)	(946)
Reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias		-	2.065
<b>Resultado de explotación</b>		<b>4.529</b>	<b>6.429</b>
Ingresos financieros	14	186	140
Gastos financieros	14	(2.327)	(2.505)
<b>Gastos financieros - netos</b>		<b>(2.141)</b>	<b>(2.365)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>2.388</b>	<b>4.064</b>
Impuestos sobre las ganancias	12		
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>2.388</b>	<b>4.064</b>
<b>Ganancias por acción del beneficio</b>			
atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		2.388	4.064
<b>Ganancia por acción (euros)</b>			
<b>Ganancia básica y diluida por acción (euros)</b>	10.d	(0,25)	(0,43)

Las Notas 1 a 23 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

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

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles de Euros)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>2.388</b>	<b>4.064</b>
<b>Otro resultado global</b>		
<i><u>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</u></i>	-	-
<i><u>Partidas que no se reclasifican a resultados</u></i>	-	-
<b>Total resultado global del ejercicio</b>	<b>2.388</b>	<b>4.064</b>

Las Notas 1 a 23 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresado en miles de Euros)

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Acciones propias (Nota 10)	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ganancias acumuladas (Nota 10)	Instrumentos financieros derivados (Nota 4 y 14)	Total Patrimonio Neto (Nota 10)
<b>Saldo a 1 de enero de 2021</b>	<b>9.511</b>	<b>37.578</b>	<b>(329)</b>	<b>(1.300)</b>	<b>(6.609)</b>	<b>-</b>	<b>38.851</b>
<b>Total resultado global del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.064</b>	<b>-</b>	<b>4.064</b>
<b>Operaciones con socios y propietarios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10)</b>	<b>500</b>	<b>(1.683)</b>	<b>-</b>	<b>(1.193)</b>
Distribución de resultados 2020	-	-	-	1.300	(1.683)	-	(383)
Distribución de dividendos	-	-	-	(800)	-	-	(800)
Operaciones con acciones propias	-	-	(10)	-	-	-	(10)
Otros movimientos	-	-	-	-	62	-	62
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>9.511</b>	<b>37.578</b>	<b>(339)</b>	<b>(800)</b>	<b>(4.166)</b>	<b>-</b>	<b>41.784</b>
<b>Saldo a 1 de enero de 2022</b>	<b>9.511</b>	<b>37.578</b>	<b>(339)</b>	<b>(800)</b>	<b>(4.166)</b>	<b>-</b>	<b>41.784</b>
<b>Total resultado global del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.388</b>	<b>-</b>	<b>2.388</b>
<b>Operaciones con socios y propietarios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>800</b>	<b>(1.660)</b>	<b>1.027</b>	<b>167</b>
Distribución de resultados 2021	-	-	-	800	(1.660)	-	(860)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones de cobertura	-	-	-	-	-	1.027	1.027
Otros movimientos	-	-	-	-	(601)	-	(601)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>9.511</b>	<b>37.578</b>	<b>(339)</b>	<b>-</b>	<b>(4.039)</b>	<b>1.027</b>	<b>43.738</b>

Las Notas 1 a 23 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

	Nota	2022	2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>2.388</b>	<b>4.064</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>1.420</b>	<b>1.853</b>
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	946	946
Variación de provisiones		-	607
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	6	-	(2.065)
Ingresos financieros	12	(186)	(140)
Gastos financieros	12	2.327	2.505
Otros ingresos de explotación		(1.667)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(3.166)</b>	<b>18.793</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	156	(625)
Otros activos y pasivos corrientes	7	491	(123)
Otros activos y pasivos no corrientes	7	(3.029)	18.080
Acreedores y otras cuentas a pagar	7	(784)	1.461
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades explotación</b>		<b>(1.734)</b>	<b>(1.935)</b>
Pagos de intereses	7 y 16	(1.734)	(1.935)
<b>Flujos de efectivo de las actividades explotación</b>		<b>(1.092)</b>	<b>22.775</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones:</b>		<b>(157)</b>	<b>(50)</b>
Empresas del grupo y asociadas	7 y 16	(157)	(50)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(157)</b>	<b>(50)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>(10)</b>
Adquisición neta de instrumentos de patrimonio propio	9	-	(10)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(16.140)</b>	<b>(2.095)</b>
Devoluciones y amortización de deuda con entidades de crédito	7	(16.140)	(2.095)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros</b>		<b>(860)</b>	<b>(800)</b>
Dividendos y prima de emisión	9	(860)	(800)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(17.000)</b>	<b>(2.905)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>18.249</b>	<b>19.820</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>20.249</b>	<b>429</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>2.000</b>	<b>20.249</b>
<b>Variación neta</b>		<b>(18.249)</b>	<b>19.820</b>

Las Notas 1 a 23 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

8

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(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-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 35.212, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M-633195 e inscripción nº 1 con domicilio social en la calle Serrano 67 (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 10), de la sociedad Bifur Investments, S.L.U. convirtiendo así a Ariot Investments S.L. en socio de Bifur Investments, S.L.U. 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.U.

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.U. 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.U. 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 consideró 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.U. con fecha 11 de enero de 2018, por lo tanto, el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 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 10).

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.



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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aprobó 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 realizó 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, adoptó 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. ostentaba frente a Tres Forcas Capital, S.L.U. Por tanto, el capital social de la Sociedad quedó 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 ese momento, Petalaca Servicios y Gestión S.L. pasó a ostentar el 23,75% de la Sociedad, y Tres Forcas Capital, S.L.U. pasó 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. ostentaba una participación directa del 72,31% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostentaba una participación directa del 23,75% en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 13 de marzo de 2020 se aprobó por parte de la Junta General y Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. una ampliación de capital mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Daily Real Estate, S.L.U. ostentaba de Borna Investments, S.L.U., una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la adquisición del 50% del capital de Borna Investments, S.L.U. por parte de Daily Real Estate, S.L.U. La ampliación de capital se llevó a cabo mediante la emisión de 1.301.764 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 5.467 miles de euros. De este modo, a partir de ese momento, Daily Real Estate, S.L.U. pasó a ostentar una participación directa del 76,10% en el capital de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2020 se incorporó PSP Investments Holding Europe LTD al accionariado de la Sociedad, adquiriendo una participación directa del 6,93%.

A 31 de diciembre de 2021 y 2022, de acuerdo con las operaciones comunicadas, Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 69,17% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 20,50% en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A., siendo el resto perteneciente a accionistas minoritarios y autocartera de la Sociedad.

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.

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 BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil) y forman parte del segmento SOCIMIs.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2022.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 18 de abril de 2023. Se espera que sean aprobadas sin ninguna modificación.

#### b) Régimen regulatorio

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

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

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

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
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 2022 el Grupo 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.U., Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U. 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.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

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. adquirió el control de Tres Forcas Capital, S.L.U. tras la aportación no dineraria realizada por Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. descrita en la Nota 1.

Por último, con fecha 13 de marzo de 2020 Azaria Rental SOCIMI, S.A. adquirió el control de Borna Investments, S.L.U. tras la aportación no dineraria realizada por Daily Real Estate, S.L.U., tal y como se describe en la Nota 1.

#### Variación en el perímetro de consolidación

##### 2022

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

##### 2021

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

(\*) Las sociedades Bifur Investments, S.L.U., Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U. han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en 2022 y 2021.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

### 2.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre 2022, 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 2022, 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 2022 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 3 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 2022 y 2021.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 18 de abril de 2023.

El Grupo presenta información comparativa en las notas explicativas de la memoria consolidada cuando es

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

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 2022:

- NIC16 (Modificación) - "Inmovilizado material - Importes percibidos antes del uso previsto."
- NIC 37 (Modificación)- "Contratos de carácter onerosos - costes del cumplimiento de un contrato."
- NIIF 3 (Modificación) - "Referencia al Marco Conceptual."
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 - 2020: Las modificaciones afectan a NIIF 7, NIIF 9 y NIC 47 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022.
  - o NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"
  - o NIIF 9 "Instrumentos financieros".
  - o NIC 41 "Agricultura".

Ninguna de las modificaciones anteriores supone impactos significativos derivados de su aplicación en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

##### b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación [NIC 8.29]

- NIIF 17 - "Contratos de seguros."
- NIIF 17 (Modificación) - "Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 - Información comparativa."
- NIC 1 (Modificación) - "Desglose de políticas contables."
- NIC 8 (Modificación) - "Definición de estimaciones contables."
- NIC 12 (Modificación) - "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción".

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

##### c) Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

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 28 (Modificación) - "Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."
- NIIF 16 (Modificación) - "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior."
- NIC 1 (Modificación) - "Pasivos no corrientes con condiciones ("covenants")."
- NIC 1 (Modificación) - "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes".

A la fecha actual, el Grupo realiza evaluaciones periódicas del impacto de dichas normas contables en vigor, y se ha concluido que los impactos de estas normas no serán significativos.

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.



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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

#### 2.3 Comparación de la información

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

La información a 31 de diciembre de 2022 se ha elaborado aplicando las mismas políticas contables que las empleadas a 31 de diciembre de 2021.

#### 2.4 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria 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.

#### 2.6 Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo que asciende a 323 miles de euros (18.820 miles de euros positivos en 2021). Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que los flujos futuros del Grupo permitirán cubrir con las necesidades operativas en el curso normal de su actividad.

### 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 2022. 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

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

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.

#### Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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, de 26 de octubre, modificada en la Ley 11/2021, de 30 de junio, 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 dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre las ganancias del 0% (Nota 1). La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para el Grupo en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplen en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre las ganancias.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que los acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

## 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.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

#### (c) Enajenación de dependientes

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

#### 4.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

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

Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera. El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.



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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

#### 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.

#### 4.5 Activos financieros

##### Clasificación

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

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

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

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

##### Valoración

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

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

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, el Grupo 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

Las cuentas a cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

#### Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

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

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

#### Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

#### Deterioro

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha cancelado el registro de la provisión por deterioro de las cuentas comerciales a cobrar que ha existido en los últimos años por importe de 607 miles de euros anuales (607 miles de euros en 2021), asociado al proceso judicial de desahucio y reclamación de deudas pendientes de cobro a Yelmo, tal y como se detalla en la Nota 7, ya que ambas partes han alcanzado un acuerdo con fecha 2 de diciembre de 2022.

#### Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

#### Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

#### Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

#### Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

#### 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.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

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

#### 4.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

#### 4.7 Pasivos financieros

##### Pasivos financieros a coste amortizado (deuda financiera)

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se 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.

##### Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Pasivos que se mantienen para negociar.

b) Aquellos designados irrevocablemente desde el momento del reconocimiento inicial para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que:

- Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o

- Se gestiona un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilita información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

c) Pasivos financieros híbridos no segregables incluidos opcionalmente y de forma irrevocable.

##### Valoración inicial y posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, siendo éste el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial los pasivos financieros comprendidos en esta categoría se valoran a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de los bonos convertibles, el valor razonable del componente de pasivo se determina aplicando el tipo de interés para bonos no convertibles similares. Este importe se contabiliza como un pasivo sobre la base del coste amortizado hasta su liquidación en el momento de su conversión o vencimiento. El resto de los ingresos obtenidos se asigna a la opción de conversión que se reconoce en el patrimonio neto.

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



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

### **MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)**

10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

#### **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.

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**

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y posteriores modificaciones, la Sociedad dominante 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 Sociedad dominante 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% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras 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 las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para aquellas sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre las ganancias es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de resultados consolidada. 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.

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.

#### 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 ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (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.

#### **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.

8



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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (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 inmuebles. La totalidad de las operaciones de la Sociedad se devengan en España.

#### 4.17 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no.

La sociedad designa determinados derivados como:

- a) Cobertura del valor razonable: Los cambios en el valor de los derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, junto a cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- b) Cobertura de flujos: La pérdida del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto.

Los Administradores de la Sociedad, tras un estudio realizado con expertos independientes han considerado la reclasificación del derivado a derivado de cobertura de flujos a cierre de 31 de diciembre de 2022 (cobertura del valor razonable a 31 de diciembre de 2021).

## 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.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

#### (ii) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. La exposición del Grupo al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente al préstamo recibido a largo plazo con VTB Europe Bank a tipo de interés variable. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante realizan una revisión de los posibles impactos que potenciales fluctuaciones en los tipos de interés pudieran tener en la cuenta de resultados y para ello han contratado un derivado con esta misma entidad financiera.

La exposición a riesgo de tipo de interés variable a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente (importe nominal):

	2022	2021
Deuda financiera a tipo variable (*)	47.460	63.494
<b>Total</b>	<b>47.460</b>	<b>63.494</b>

(\*) 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.

#### 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 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.

#### 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 2022 un fondo de maniobra negativo, con un importe de 323 miles de euros (18.820 miles de euros en 2021), así como contratos de arrendamiento vigentes que implican unas rentas netas anuales de 5.013 miles de euros, siendo el riesgo de liquidez no relevante.

En base al presupuesto para el ejercicio 2022 aprobado por los Administradores, se ha elaborado la siguiente previsión de liquidez para los próximos 12 meses:

	Miles de Euros
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del período</b>	<b>2.001</b>
Cobro por arrendamiento	5.013
Pago por intereses del préstamo	(2.957)
Pago por amortización del préstamo	(1.033)
Pago a proveedores y acreedores	(1.333)
Pago de dividendos	(900)
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del período</b>	<b>790</b>

#### d) Otros riesgos

Los Administradores y la Dirección de la sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos derivados de los riesgos que se pudieran materializar por la situación mundial actual (aumento de los costes energéticos y conflicto armado en Ucrania).

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

Con una economía mundial cada vez más globalizada y conectada, la situación actual de incertidumbre e inestabilidad mundial provocada por lo descrito anteriormente ha hecho que el mapa de riesgos a los que se enfrenta el Grupo haya cambiado.

Esta situación ha puesto de manifiesto la necesidad de analizar los siguientes riesgos:

#### (i) *Riesgo de operaciones*

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores y la Dirección del Grupo no prevén una bajada significativa en la valoración de la cartera. En cuanto a los ingresos por los contratos de arrendamiento, Bifur Investments, S.L.U. firmó un nuevo contrato de arrendamiento el 31 de diciembre de 2021, por una duración máxima de 21 años, siendo de obligado cumplimiento hasta el 1 de enero de 2028 pudiéndose prorrogar automáticamente en cinco periodos sucesivos de tres años cada uno. Estos inquilinos representan más del 75% de los ingresos de la cartera.

Con fecha 2 de diciembre de 2022, el Grupo a través de su filial Borna Investments, S.L.U. ha alcanzado un acuerdo en relación con el proceso judicial de desahucio y reclamación de deudas pendientes de cobro al conseguir llegar a un acuerdo con el inquilino. A 31 de diciembre de 2022 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el contrato de arrendamiento sigue en vigor y el inquilino sigue disponiendo del inmueble (Véase Nota 7.1).

#### (ii) *Riesgo de liquidez*

Los Administradores y la Dirección del Grupo, realizan un análisis de la situación actual y a futuro para garantizar la liquidez del Grupo. Las diferentes negociaciones que el Grupo ha realizado con sus clientes permiten tener un flujo de ingresos estable y que es suficiente para cubrir las obligaciones a corto plazo.

La Dirección del Grupo ha conseguido acuerdos que les permite tener una posición más favorable en cuanto al pago de vencimientos de deuda. El 92% de la amortización de la deuda se deberá realizar en el ejercicio 2024, garantizando así un servicio de la deuda moderado respecto a los ingresos para los próximos ejercicios.

Los Administradores y la Dirección del Grupo está realizando esfuerzos significativos en el control de los gastos, consiguiendo garantizar la liquidez en los ejercicios futuros.

#### (iii) *Riesgo de valoración*

La Dirección de la Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente.

Los Administradores de la Sociedad han llevado a cabo análisis de sensibilidad sobre las valoraciones con el objetivo de confirmar que posibles variaciones en el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, no tendrían impactos significativos en el balance y cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

#### (iv) *Ciberseguridad*

Este riesgo se ha visto incrementado con los crecientes y cada vez más sofisticados ciberataques, alentados por la digitalización y los conflictos geopolíticos actuales. El Grupo analiza las vulnerabilidades, refuerza protocolos y sistemas y se difunden campañas de concienciación sobre la ciberseguridad a los empleados.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

#### 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2022 y 2021 se presenta a continuación.

	Valor inicial 01/01/2022	Altas	Saldo final 31/12/2022
<b>Coste</b>			
Terrenos	101.499	-	101.499
Construcciones	16.334	-	16.334
Instalaciones técnicas	1.435	-	1.435
	<b>119.268</b>	-	<b>119.268</b>
<b>Amortización acumulada</b>			
Construcciones	(4.736)	(946)	(5.682)
Instalaciones técnicas	(1.435)	-	(1.435)
	<b>(6.171)</b>	<b>(946)</b>	<b>(7.117)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>113.097</b>	<b>(946)</b>	<b>112.151</b>

	Valor inicial 01/01/2021	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2021
<b>Coste</b>				
Terrenos	101.499	-	-	101.499
Construcciones	16.334	-	-	16.334
Instalaciones técnicas	1.435	-	-	1.435
	<b>119.268</b>	-	-	<b>119.268</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Construcciones	(3.790)	(946)	-	(4.736)
Instalaciones técnicas	(1.435)	-	-	(1.435)
	<b>(5.225)</b>	<b>(946)</b>	-	<b>(6.171)</b>
<b>Deterioro por ajustes en el valor razonable</b>	(2.065)	-	2.065	-
	<b>(2.065)</b>	-	<b>2.065</b>	-
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>111.978</b>	<b>(946)</b>	<b>2.065</b>	<b>113.097</b>

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 dominante adquirió 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.

Adicionalmente, con fecha 13 de marzo de 2020 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de Borna Investments, S.L.U. mediante una aportación no dineraria por parte de Daily Real Estate, S.L.U.

Bifur Investments, S.L.U. firmó un nuevo contrato con Diario El País, S.L. el 31 de diciembre de 2021, por una duración máxima de 21 años, siendo de obligado cumplimiento hasta el 1 de enero de 2028 pudiéndose prorrogar automáticamente en cinco periodos sucesivos de tres años cada uno y cuya renta se actualiza anualmente conforme al IPC. Por su parte, Tres Forcas Capital, S.L.U. 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 arrendados a Cecosa Hipermercados, S.L. y Leroy Merlin España, S.L.U. (anteriormente Aki Bricolaje España, S.L). Por último, Borna Investments, S.L.U. tiene un contrato firmado con Yelmo Films, S.L.U., de obligado cumplimiento hasta el 30 de diciembre de 2036 y cuya renta se actualiza anualmente conforme al IPC.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

No se han capitalizado costes de intereses en los bienes registrados bajo este epígrafe en el ejercicio 2022 ni 2021.

#### 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 valor neto contable de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros			
	31.12.2022		31.12.2021	
	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias (Bifur Investments, S.L.U.)	67.582	94.275	67.703	98.150
Inversiones inmobiliarias (Tres Forcas Capital S.L.U.)	22.810	23.411	23.023	23.045
Inversiones inmobiliarias (Borna Investments, S.L.U.)	21.759	23.580	22.371	23.645

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo registró una reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.065 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo no ha registrado deterioro de las inversiones inmobiliarias.

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2022 y 2021. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias del grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo (Nota 3). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 141.265 miles de euros y 144.840 miles de euros, respectivamente.

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.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando los contratos 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.



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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

#### c) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en el balance consolidado y totalmente amortizados por importe de 1.464 miles de euros (1.464 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

#### d) Seguros

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

#### e) Obligaciones

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

## 7. ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, salvo efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

#### a) Activos financieros

Activos financieros	2022	2021
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>	<b>6.301</b>	<b>3.581</b>
Cuentas comerciales a cobrar (Nota 8) (*)	17	1.026
Cuentas a cobrar con partes vinculadas (Nota 18)	5.659	1.531
Otros activos financieros	625	1.024
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto</b>	<b>1.425</b>	<b>93</b>
Instrumentos financieros derivados	1.425	-
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>-</b>	<b>93</b>
	<b>7.726</b>	<b>3.674</b>

(\*) Se excluyen los saldos a cobrar con administraciones públicas por importe de 100 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (174 miles de euros a 31 de diciembre de 2021)

#### a) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Bajo el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se registran 131 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (994 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), principalmente en concepto de derechos de cobro frente a Yelmo Films, S.L.U., cliente con el que Borna Investments, S.L.U. posee un contrato firmado de arrendamiento (ver Nota 6). La variación respecto al ejercicio anterior proviene del acuerdo firmado con fecha 2 de diciembre de 2022 en el que ambas partes han llegado a un acuerdo en el proceso judicial de desahucio y reclamación de deudas pendientes de cobro a Yelmo.

En este contrato las partes acuerdan una bonificación en el importe de las rentas, viéndose las mismas reducidas en 838 miles de euros más IVA así como el pago de las rentas restantes por importe de 1.325 miles de euros.

Los Administradores, en base a la mejor estimación posible, registraron al 31 de diciembre de 2021 una provisión por insolvencia que ascendía a 607 miles de euros y que ha sido revertida en el ejercicio 2022.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

Las cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar del cuadro anterior no incluyen los saldos deudores con las Administraciones Públicas, que ascienden a 100 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (174 miles de euros en 2021), tal y como se detalla en la Nota 12.

#### b) Cuentas a cobrar con partes vinculadas

Bajo el epígrafe "Cuentas a cobrar con partes vinculadas" se registra principalmente un derecho de crédito de Azaria Rental SOCIMI, S.A., con su accionista mayoritario, Daily Real Estate, S.L. que se firmó el 30 de noviembre de 2021 tras una compensación de créditos y que a cierre de 2022 hay vigente un importe de 4.115 miles de euros al largo plazo con vencimiento el 18 de enero de 2027.

Se registra también bajo este epígrafe, un importe de 1.149 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (999 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) en concepto de créditos concedidos a Drago Capital, S.L. el 21 de julio de 2016 y a Dotricia B.V, el 21 de noviembre de 2016. Dichos créditos han sido prorrogados durante este ejercicio, hasta el 21 de julio de 2023 y 31 de diciembre de 2023 respectivamente, por lo que se encuentran clasificados 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 18), los cuales ascienden a 164 miles de euros (131 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

#### c) Otros activos financieros a largo plazo

Bajo el epígrafe de "Otros activos financieros", se registran principalmente 387 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (796 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) en concepto de fianzas depositadas por parte de Bifur Investments, S.L.U. 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 2028 con la finalización del concierto. La disminución respecto al año anterior se debe a la rescisión anticipada de una parte del contrato (Ver nota 11).

Por otro lado, se registran 53 miles de euros (53 euros a 31 de diciembre de 2021) en concepto de fianzas recibidas en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento entre Tres Forcas Capital, S.L.U. 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 fue depositada en la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A.

Por último, se registran 145 miles de euros (145 miles de euros en 2021) en concepto de fianzas recibidas en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento entre Borna Investments, S.L.U. y Yelmo Films, S.L.U. El contrato fue firmado el 26 de abril de 2013 y posteriormente prorrogado el 30 de diciembre de 2016 hasta el 30 de diciembre de 2033. La fianza equivale a dos rentas mensuales de 72 miles de euros cada una. Dicha fianza fue depositada en el IVIMA.

#### b) Pasivos financieros

	Miles de euros	
Pasivos financieros	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado	73.882	91.206
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 11) (*)	26.060	27.828
Cuentas a pagar con partes vinculadas (Nota 18)	36	119
Deuda financiera	46.591	62.173
Otros pasivos financieros	1.195	1.086
	<b>73.882</b>	<b>91.206</b>

(\*) Se excluyen los saldos a pagar con administraciones públicas por importe de 527 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (772 miles de euros a 31 de diciembre de 2021)

#### a) Cuentas a pagar con partes vinculadas (Nota 18)

Bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 tras la firma de un derecho de cobro, y tal y como se describe en el apartado de "Cuentas a cobrar con partes vinculadas", se registró un crédito con fecha 30 de noviembre de 2021 que el Grupo decidió compensar con la deuda que Azaria Rental SOCIMI, S.A. tenía con Daily Real Estate, S.L.U., quedando un remanente de 36 miles de euros (177 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) que la Sociedad



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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

dominante ha registrado como derecho de crédito frente a su accionista mayoritario, y que se encuentran registrado en el epígrafe de "Cuentas a cobrar con partes vinculadas", en el largo plazo.

#### b) Deuda financiera

La deuda financiera a 31 de diciembre de 2022 se corresponde con la deuda que ostenta Azaria Rental SOCIMI, S.A. frente a 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, tal y como se detalla en la Nota 7.3.

#### c) Otros pasivos financieros

Bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" se registran en el largo plazo a 31 de diciembre de 2022, 482 miles de euros (885 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) en concepto de fianzas recibidas por parte de Bifur Investments, S.L.U. en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento en 2008; 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 2028 con la finalización del concierto. La variación respecto al ejercicio 2021 se corresponde con la rescisión anticipada de una parte del contrato (Ver nota 11).

Por otro lado, se registran 52 miles de euros (52 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) 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. 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.

Por último, se registran 144 miles de euros (144 miles de euros en 2021) en concepto de fianzas recibidas en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento entre Borna Investments, S.L.U. y Yelmo Films, S.L.U. El contrato fue firmado el 26 de abril de 2013 y posteriormente prorrogado el 30 de diciembre de 2016 hasta el 30 de diciembre de 2033.

### 7.2. Análisis por vencimientos

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

Activos Financieros	Miles de euros			
	2023	2024	Resto	Total
Cuentas comerciales a cobrar	17	-	-	17
Cuentas a cobrar con partes vinculadas (Nota 16)	1.544	-	4.115	5.659
Otros activos financieros	-	-	625	625
Instrumentos financieros derivados	-	1.425	-	1.425
<b>Total activos financieros</b>	<b>1.561</b>	<b>1.425</b>	<b>4.740</b>	<b>7.726</b>

Pasivos Financieros	Miles de euros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Deuda financiera	1.033	1.333	44.225	-	-	-	46.591
Otros pasivos financieros	515	-	-	-	-	680	1.195
Cuentas comerciales a pagar	1.904	1.830	1.831	1.831	1.831	16.833	26.060
Cuentas a pagar con partes vinculadas	36	-	-	-	-	-	36
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>3.488</b>	<b>3.163</b>	<b>46.056</b>	<b>1.831</b>	<b>1.831</b>	<b>17.513</b>	<b>73.882</b>

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

#### 7.3 Deuda financiera

El detalle de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
<b>A largo plazo</b>		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	46.427	62.161
Gastos de formalización de deuda	(869)	(1.321)
	<b>45.558</b>	<b>60.840</b>
<b>A corto plazo</b>		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.033	1.333
	<b>1.033</b>	<b>1.333</b>
	<b>46.591</b>	<b>62.173</b>

Con fecha 4 de septiembre de 2019 Azaria Rental SOCIMI, S.A. suscribió 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. Finalmente, la Sociedad ha dispuesto de 66.630 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. Con fecha 8 de febrero de 2022, la Sociedad Dominante ha amortizado anticipadamente parte de la deuda financiera que mantiene con VTB Bank Europe (SE) por importe de 15.000 miles de euros.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, y como consecuencia de la incorporación de Borna Investments, S.L.U., el Grupo dispuso de 12.831 miles de euros del préstamo suscrito con VTB Bank Europe SE, descrito anteriormente, para llevar a cabo la refinanciación de la deuda que ostentaba Borna Investments, S.L.U. frente a Banco Santander por importe de 10.512 miles de euros, lo cual fue una de las condiciones suspensivas que se acuerdan previo a la ampliación de capital de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

El Grupo ha dispuesto de un total de 66.630 miles de euros desde la firma del contrato, de los cuales se han amortizado con fecha 8 de febrero de 2022, anticipadamente 15.000 miles de euros, ascendiendo a un total amortizado durante el ejercicio 2022 de 16.035 miles de euros (2.005 miles de euros en el ejercicio 2021), y se ha reclasificado a corto plazo el 2% de la deuda viva, lo cual asciende a un total de 1.033 miles de euros (1.333 miles de euros en 2021). Los gastos de formalización asociados y los cuales fueron capitalizados como menor deuda ascienden a 869 miles de euros, de los cuales se han amortizado 558 miles de euros durante el ejercicio 2022 (507 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021), llevando el impacto contra el epígrafe de "Gastos financieros" (véase Nota 14).

De este modo, a 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene registrado una deuda total de 47.460 miles de euros (63.494 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), con unos gastos de formalización pendientes de ser devengados a lo largo de la vida del contrato que ascienden a 869 miles de euros (1.321 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

#### Ratios financieros

Este contrato está sujeto al cumplimiento de ciertas ratios financieros habituales en el sector en el que opera el Grupo. Las principales ratios que se desglosan en el contrato son los siguientes:

El Ratio de Cobertura del Servicio de la deuda es el ratio de la renta neta frente al servicio de la deuda en un determinado periodo. El servicio de la deuda incluye amortizaciones, intereses y cualquier otro honorario pagado al prestamista en un determinado periodo. Dicho ratio deberá tener un valor como máximo del 150% para el cumplimiento del mismo.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

El ratio de deuda sobre el valor total del activo o "LTV", ratio que mide el porcentaje de deuda sobre el valor de mercado del inmueble, es decir, el valor de las inversiones inmobiliarias de Bifur Investments, S.L.U., Borna Investments, S.L.U. y Tres Forcas Capital, S.L.U. conforme a las últimas valoraciones RICS realizadas en cada pago de interés. Dicho ratio deberá 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".

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 todos los ratios se consideran cumplidos.

#### Derivados

El Grupo tiene contrato un derivado de cobertura a raíz del préstamo otorgado por VTB Bank Europe SE y se encuentra registrado en activo no corriente por importe de 1.425 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (93 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Las variaciones de valor se registraban en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 en pérdidas y ganancias, mientras que en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se registran en patrimonio neto al considerarse de cobertura. A 31 de diciembre de 2022, los cambios de valor en patrimonio neto ascienden a 1.027 miles de euros (88 miles de euros al de ingreso financiero a 31 de diciembre de 2021).

#### Garantías

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

**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) y de acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:**

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:

	2022	2021
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	33	48
Ratio de operaciones pagadas	32	49
Ratio de operaciones pendientes de pago	40	35
	<b>Importe (miles de euros)</b>	
Total pagos realizados	2.450	2.492
Total pagos pendientes	165	306

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

<b>Número (unidades)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	300
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	79,52%
<b>Volumen (miles de euros)</b>	<b>2021</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.339
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	77,61%

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de Euros)

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

#### 8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

El detalle de las partidas que componen este importe del balance consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>No corriente:</b>		
<b>Cuentas a cobrar con partes vinculadas</b>		
- Créditos y otros	4.115	177
<b>Otros activos financieros</b>		
- Fianzas constituidas	625	1.024
- Instrumentos financieros derivados	1.425	93
	<b>6.165</b>	<b>1.294</b>

	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Corriente:</b>		
<b>Cuentas a cobrar con partes vinculadas</b>		
- Créditos y otros	1.544	1.354
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	17	1.026
- Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	100	174
	<b>1.661</b>	<b>2.554</b>

#### 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	2022	2021
	Miles de euros	Miles de euros
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo en bancos y en caja	2.000	20.249
	<b>2.000</b>	<b>20.249</b>

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

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

#### 10. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

##### a) Capital y prima de emisión

Con fecha 13 de marzo de 2020 se aprobó por parte de la Junta General y Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. una ampliación de capital mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Daily Real Estate, S.L.U. ostentaba frente a Borna Investments, S.L.U., una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la adquisición del 50% del capital de Borna Investments, S.L.U. por parte de Daily Real Estate, S.L.U. El capital de la Sociedad quedó ampliado en la cantidad de 1.302 miles de euros mediante la emisión de 1.301.764 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 5.672 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 reservas por un importe de 205 miles de euros. Adicionalmente, se generó una plusvalía que llevaba asociada un pasivo por impuesto diferido que asciende a 1.792 miles de euros. De este modo, a partir de este momento, Daily Real Estate, S.L.U. pasó a ostentar una participación directa del 76,10% en el capital la Sociedad, y Borna Investments, S.L.U. pasó a pertenecer al grupo consolidado de Azaria Rental SOCIMI, S.A. Durante el ejercicio 2020 se incorporó PSP Investments Holding Europe LTD al accionariado de la Sociedad, quien ostentaba una participación directa del 6,93% al 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con las operaciones comunicadas, Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 69,17%, Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. una participación directa del 20,50% y PSP Investments Holding Europe LTD una participación directa del 6,93% en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A., siendo el resto perteneciente a accionistas minoritarios y autocartera de la Sociedad.

De esta manera, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de la Sociedad dominante es de 9.511 miles de euros, con una prima de emisión de 37.578 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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	31/12/2022		31/12/2021	
	Nº Acciones (miles)	%Participación	Nº Acciones (miles)	%Participación
Daily Real Estate, S.L.U.	6.579	69,17%	6.579	69,17%
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	1.950	20,50%	1.950	20,50%
PSP Investments Holding Europe LTD	659	6,93%	659	6,93%
Accionistas minoritarios	267	2,81%	267	2,81%
Acciones propias	56	0,59%	56	0,59%
<b>Total</b>	<b>9.511</b>	<b>100%</b>	<b>9.511</b>	<b>100%</b>

##### b) Distribución de dividendos

Con fecha 14 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acuerda por unanimidad la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 800 miles de euros. Dicho dividendo se realizó con cargo al ejercicio 2021.

Esta cantidad a distribuir no excedía 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.

Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo ordinario por importe de 860 miles de euros.

##### c) Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la distribución de 2021 aprobada es la siguiente:



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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

	Miles de euros	
	2022	2021
<b>Base de reparto</b>		
Resultado Sociedad Dominante (ganancias)	621	1.844
<b>Distribución</b>		
A reserva legal	62	184
A reserva voluntaria	-	-
A dividendos	559	1.660
<b>TOTAL</b>	<b>621</b>	<b>1.844</b>

#### 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.

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	
	2022	2021
Resultado consolidado del ejercicio	2.388	4.064
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	9.510.604	9.510.604
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	56.156	56.156
<b>Beneficio básico y diluido por acción (euros)</b>	<b>0,25</b>	<b>0,43</b>

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 2022 ni para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

#### e) Acciones propias

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

	2022		2021	
	Número acciones propias	Miles euros	Número acciones propias	Miles euros
Al inicio del ejercicio	56.417	339	55.257	329
Aumento/compras	-	-	1.180	10
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>56.417</b>	<b>339</b>	<b>56.417</b>	<b>339</b>

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

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

el BME Growth (anteriormente 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 2022 por importe de 339 miles de euros (339 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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 2022 la reserva legal está dotada por importe de 837 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2021 la reserva era de 653 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2022 la reserva legal no se encuentra dotada en su totalidad.

- Reservas de consolidación

Como consecuencia de la integración de las sociedades dependientes, el Grupo registra a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 las siguientes reservas de consolidación:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Bifur Investments, S.L.U.	642	642
Tres Forcas Capital, S.L.U.	104	104
Borna Investments, S.L.U.	4	4
<b>Total</b>	<b>750</b>	<b>750</b>

- Resultado de las sociedades dependientes

Las sociedades dependientes, desde su incorporación al Grupo (véase Nota 1) presentan los siguientes resultados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Bifur Investments, S.L.U.	3.566	3.644
Tres Forcas Capital, S.L.U.	524	522
Borna Investments, S.L.U.	173	(746)

3

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

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles de Euros)

**11. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR**

	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>No corriente:</b>		
<b>Deuda a largo plazo</b>		
- Deuda con entidades de crédito	45.558	60.840
<b>Otros pasivos financieros</b>		
- Fianzas recibidas	1.083	1.083
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		
- Anticipos de clientes	24.156	25.986
	<b>70.797</b>	<b>87.909</b>

	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Corriente:</b>		
<b>Deuda a corto plazo</b>		
- Deuda con entidades de crédito	1.033	1.333
- Deuda con empresas del grupo y asociadas	36	119
<b>Otros pasivos financieros</b>		
- Cuentas corrientes y otros	515	3
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		
- Acreeedores comerciales	74	12
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	527	772
- Anticipos de clientes	1.830	1.830
	<b>4.015</b>	<b>4.069</b>

Bajo el epígrafe "Anticipos de clientes" se registra, en primer lugar, 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 164 miles de euros anuales, los cuales se clasifican en el 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 2022 el Grupo tiene registrados 164 miles de euros al corto plazo y 7.489 miles de euros (7.653 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) al largo plazo.

Por otro lado, y bajo este mismo epígrafe, a raíz del contrato firmado el 31 de diciembre de 2021 con El País, el Grupo registra una indemnización pagada por El País debido a la rescisión anticipada del contrato anterior que se firmó en la misma fecha. El anticipo se va cancelando linealmente hasta 2032 (periodo de fin del contrato inicial firmado) a razón de 1.667 miles de euros anuales, los cuales se clasifican en corto plazo. A 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene registrados 1.667 miles de euros al corto plazo y 16.667 miles de euros (18.333 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) al largo plazo.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

#### 12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

##### a) Administraciones Públicas

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

	2022	2021
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	103	147
Borna Investments, S.L.U.	59	79
<b>Total</b>	<b>162</b>	<b>226</b>
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	(377)	(199)
Bifur Investments, S.L.U.	(219)	(346)
Borna Investments, S.L.U.	(1.789)	(1.788)
Tres Forcas Capital, S.L.U.	(2.064)	(2.009)
<b>Total</b>	<b>(4.450)</b>	<b>(4.342)</b>

El detalle por conceptos de los importes registrados como saldos con Administraciones Públicas es el siguiente:

	2022	2021
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>		
H.P. deudora por conceptos fiscales	97	173
H.P. retenciones	3	1
Activos por impuesto diferido	62	52
<b>Total</b>	<b>162</b>	<b>226</b>
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>		
H.P. acreedora por conceptos fiscales	(500)	(582)
H.P. acreedora por retenciones	(27)	(190)
Pasivos por impuesto diferido	(3.923)	(3.570)
<b>Total</b>	<b>(4.450)</b>	<b>(4.342)</b>

##### 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 ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles de Euros)

Miles de euros				
2022				
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	2.388			
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>2.388</b>			

Miles de euros				
2021				
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	4.064		-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>4.064</b>			

Las bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2022, y las cuales no han sido activadas, son las siguientes:

Ejercicio de generación (*)	Miles de euros
	Bases imponibles negativas pendientes de ser compensadas
2007	633
2008	519
2009	567
2010	537
2011	428
2012	724
2013	652
2014	513
2015	702
2016	99
2017	366
2018	110
<b>Total</b>	<b>5.850</b>

(\*) Generadas con anterioridad al acogimiento al régimen especial SOCIMI.



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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

#### Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según se establece en la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2021, las sociedades que componen el Grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2017, 2018, 2019 y 2020, en todos los casos, de los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre Sociedades
- Impuesto sobre Actividades Económicas
- Impuesto sobre el Valor Añadido
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

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

#### Activos por impuesto diferido

Las diferencias temporales en 2022 y 2021 se deben, principalmente, a créditos por pérdidas a compensar de ejercicios anteriores generados por Borna Investments, S.L.U.

Impuestos diferidos	Miles de euros	
	2022	2021
<b>Activos por impuestos diferidos</b>		
- a recuperar en más de 12 meses	62	52
	<b>62</b>	<b>52</b>

#### Pasivos por impuesto diferido

Las diferencias temporales negativas en 2022 y 2021 se deben, principalmente, a pasivos generados en el momento de la adquisición de las participaciones de Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U. Por medio de la valoración Triple NAV, afloraron unas plusvalías de las inversiones en las fechas de adquisición de cada una de las sociedades que generaron unas diferencias temporales negativas por importe de 1.778 miles de euros en el caso de Tres Forcas Capital, S.L.U. y 1.792 miles de euros en el caso de Borna Investments, S.L.U. Adicionalmente se encuentran registrados 352 miles de euros aflorados por el derivado que posee Azaria Rental SOCIMI, S.A.

### 13. INGRESOS Y GASTOS

#### 13.1. Importe neto de la cifra de negocios

En miles de euros	2022	2021
Ingresos por renta de alquiler	5.248	7.326
Ingresos por refacturaciones	849	852
<b>Total</b>	<b>6.097</b>	<b>8.178</b>

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 a los arrendatarios del inmueble arrendados por las sociedades dependientes en concepto de tasas de IBI y basura.

Tal y como se menciona en la Nota 11, la caída de ingresos esta directamente relacionada con la rescisión parcial del contrato que tiene Bifur Investments, S.L con El País.

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

#### 13.2 Otros gastos de explotación

	2022	2021
Servicios de profesionales independientes	1.002	893
Primas de seguros	127	98
Servicios bancarios y similares	32	19
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	32	6
Otros servicios	545	467
Tributos	607	552
Otros gastos de gestión corriente	(368)	607
<b>Total</b>	<b>1.977</b>	<b>2.642</b>

Bajo el epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" se registraban 607 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 en concepto de una provisión por insolvencia que los Administradores consideraron en base a la mejor estimación acerca del proceso judicial en el que el Grupo se encontraba inmerso con Yelmo Films, S.L.U. y que ha alcanzado un acuerdo con fecha 2 de diciembre de 2022.

A cierre de 2022, tras la firma de dicho acuerdo, se registran en este epígrafe adicionalmente, 1.883 miles de euros por la reversión del deterioro de las rentas acumuladas de dicho contrato así como el importe equivalente a la bonificación firmada por importe de 838 miles de euros (véase Nota 7).

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Otros servicios" se registran principalmente gastos en concepto de gastos de comunidad de propietarios asociados a los contratos de arrendamiento firmados por parte de Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U., que posteriormente son refacturados a los arrendatarios.

#### 13.3. Gastos de personal

La composición del epígrafe de gastos de personal de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	265	192
Cargas sociales	46	33
Otros gastos	1	1
<b>Total</b>	<b>312</b>	<b>226</b>

El número medio de empleados a cierre a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	1	-	1
	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

El número medio de empleados a cierre a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	1	-	1
	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

El número de empleados a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

	2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	1	-	1
	2	1	3

El número de empleados a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Jefes y técnicos	1	1	2
Administrativos y comerciales	1	-	1
	2	1	3

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 no existen personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad igual o superior al 33%.

#### 14. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
	Miles de euros	Miles de euros
<b>Ingresos financieros</b>		
Por créditos a entidades vinculadas (Nota 18)	174	28
Por ajuste de valor en instrumentos financieros	-	88
Por cuentas corrientes con terceros	12	3
Por cuentas corrientes con entidades vinculadas (Nota 18)	-	21
<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>140</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas con terceros	(2.291)	(2.441)
Por préstamos con entidades vinculadas (Nota 18)	-	(64)
Por ajuste de valor en instrumentos financieros	(36)	-
<b>Total</b>	<b>(2.327)</b>	<b>(2.505)</b>
<b>Total resultado financiero</b>	<b>(2.141)</b>	<b>(2.365)</b>

Los ingresos financieros relacionados con créditos con entidades vinculadas provienen de los créditos que ostenta Bifur Investments, S.L.U. con las sociedades descritas en la Nota 7.

Por otro lado, derivado del contrato de financiación descrito en la Nota 7, a 31 de diciembre de 2022 se han devengado 1.733 miles de euros de intereses (1.935 miles de euros en 2021), así como 557 miles de euros del efecto del coste amortizado (507 miles de euros en 2021).

Por último, el Grupo ha registrado 36 miles de euros en 2022 (88 miles de euros en 2021) en concepto de ajuste de valor de acuerdo a la valoración del derivado que tiene suscrito con VTB y el cual está ligado al contrato de financiación descrito anteriormente. La variación respecto al ejercicio anterior viene del estudio realizado por el Grupo sobre la tipología de derivado, registrándolo finalmente a 31 de diciembre de 2022 como derivado con efecto en patrimonio neto en lugar de cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 15. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

##### a) Contingencias

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 diferentes a lo contabilizado y surgidos en el curso normal del negocio.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de Euros)

#### b) Avales

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 ninguna de las sociedades del Grupo tiene avales o garantías, salvo las desglosadas en la Nota 7.

## 16. COMPROMISOS

#### a) Compromisos de compraventa

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2021 y 2020, 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>2022</u>
Menos de 1 año	5.213
Entre 1 y 5 años	23.278
Más de 5 años	51.820
	<u>2021</u>
Menos de 1 año	5.298
Entre 1 y 5 años	26.198
Más de 5 años	52.358

## 17. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

El Grupo ha contabilizado gastos anticipados por importe de 31 miles de euros (86 euros a 31 de diciembre de 2021) que corresponden a seguros de responsabilidad civil.

## 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2022 y 2021, adicionales a los dividendos detallados en la Nota 10:

	<u>Miles de euros</u>	
<u>2022</u>	<u>Ingresos por intereses de créditos</u>	<u>Gastos de gestión</u>
Drago Capital, S.L.	21	(484)
Dotricia, B.V.	12	-
Daily Real Estate, S.L.	141	-
<b>Total</b>	<b>174</b>	<b>(484)</b>

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

2021	Miles de euros			
	Ingresos por intereses de créditos	Ingresos financieros cuentas corrientes	Gastos de gestión	Gasto por intereses de préstamos
Drago Capital, S.L.	16	-	(374)	-
Dotricia, B.V.	12	-	-	-
Daily Real Estate, S.L.	-	18	-	(64)
Drago Meditarrean Holdings Cooperatief, U.A.	-	3	-	-
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>21</b>	<b>(374)</b>	<b>(64)</b>

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

2022	Miles de euros		
	Créditos y otras cuentas a cobrar	Cuentas corrientes	Préstamos y otras cuentas a pagar
<b>Largo plazo</b>			
Daily Real Estate, S.L.	4.115	-	(36)
<b>Corto plazo</b>			
Daily Real Estate, S.L.	74	-	-
Drago Capital, S.L.	986	-	-
Dotricia, B.V.	467	-	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	3	14	-
<b>Total</b>	<b>5.645</b>	<b>14</b>	<b>(36)</b>

2021	Miles de euros		
	Créditos y otras cuentas a cobrar	Cuentas corrientes	Préstamos y otras cuentas a pagar
<b>Largo plazo</b>			
Drago Capital, S.L.	-	-	(2)
Daily Real Estate, S.L.	-	177	-
<b>Corto plazo</b>			
Daily Real Estate, S.L.	-	117	(119)
Drago Capital, S.L.	758	-	-
Dotricia, B.V.	455	-	-
Barlata Servicios y Gestiones, S.L.	-	21	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	3	(7)	-
<b>Total</b>	<b>1.216</b>	<b>308</b>	<b>(121)</b>

Bajo el epígrafe de "Ingresos por intereses de créditos" se registran 21 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (28 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) correspondientes a los intereses devengados por los créditos que ostenta Bifur Investments, S.L.U. con Drago Capital, S.L. y Dotricia, B.V., tal y como se ha descrito en la Nota 7. En relación con los saldos pendientes a 31 de diciembre de 2022, se corresponden con los intereses devengados, que se encuentran pendientes de cobro en su totalidad, así como de los principales de ambos créditos, que han sido clasificados de cara a este ejercicio en el corto plazo, tras firmar adendas con las sociedades descritas, fijando la nueva fecha de vencimiento el 16 de julio de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

Adicionalmente, se incluyen en este epígrafe 141 miles de euros correspondientes al a un anticipo de los fees de Azaria Rental SOCIMI S.A. con Drago Capital, S.L.

Por último, bajo el epígrafe de "Gastos de gestión" se registran 484 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (374 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) en concepto de honorarios por la gestión por parte de Drago Capital, S.L. en favor del Grupo.



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

### **MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)**

#### **19. 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 2022, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han devengado una retribución de 89 miles de euros (32 miles de euros en el ejercicio 2021), 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 terminado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante ha pagado una prima por importe de 34 miles de euros en relación al seguro de responsabilidad civil que tiene suscrito con AIG y Zurich. 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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.

Las funciones de alta dirección se encuentran realizadas por la sociedad Drago Capital, S.L. dentro de sus honorarios de gestión.

##### **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.

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.

#### **20. 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 significativas 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.

#### **21. 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.  
No es de aplicación.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)

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.

La totalidad de las reservas de Grupo han sido generadas en ejercicios en los cuales ya estaba aplicado el régimen.

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 10).

Importes en miles de euros	Fecha de pago	Procedentes de rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del 2022	Enero 2023	559

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 12 de enero de 2023 el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 559 miles de euros. Ver Nota 10.

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	Tipo de activo	Ubicación	Fecha de adquisición
Bifur Investments, S.L.U.	Oficinas	Calle Miguel Yuste, 40 (Madrid)	10 de diciembre de 2015
Tres Forcas Capital, S.L.U.	Locales comercio	Cuartel de Valenzuela (Melilla)	7 de marzo de 2005
Borna Investments, S.L.U.	Salas multicines	Plaza del Comercio, 11	9 de mayo de 2016

Azaria Rental SOCIMI, S.A. adquirió el control de la sociedad dependiente Bifur Investments, S.L.U. el 11 de enero de 2018; con fecha 4 de septiembre de 2019 el control de la sociedad Tres Forcas Capital, S.L.U., y con fecha 13 de marzo de 2020 el control de Borna Investments, S.L.U., 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.

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.

A 31 de diciembre de 2022 el Grupo cumple con las exigencias de la Ley de SOCIMI que permite la aplicación del Régimen fiscal de las mismas.

## 22. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por la empresa auditora, PricewaterhouseCoopers, S.L. Auditores son los siguientes:

	2022	2021
	<b>PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.</b>	
Servicios de auditoría	78.598	72.000
Otros servicios distintos de auditoría (*)	17.000	16.000
Total servicios prestados	95.598	88.000

(\*)Revisión limitada

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

### **MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de Euros)**

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales consolidadas e individuales de las sociedades que conforman el Grupo ascendieron a 79 miles de euros (72 miles de euros en 2021).

Los honorarios devengados por los servicios de revisión de los estados financieros intermedios consolidados de 2022 ascendieron a 17 miles de euros (16 miles de euros en 2020).

No se han devengado honorarios adicionales por otras sociedades de la red PwC en concepto de otros servicios durante 2022 ni 2021.

#### **23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

A fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no se han producido otros hechos que afecten a la situación financiera y patrimonial del Grupo.



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

### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

---

#### Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio 2022

##### **Situación económico-financiera del Grupo**

En relación a los estados financieros del ejercicio 2022, el Grupo ha tenido una buena actuación operativa presentando un importe neto de la cifra de negocios de 7.764 miles de euros y un fondo de maniobra negativo de 324 miles de euros.

Los ingresos de arrendamiento proceden de los arrendamientos del inmueble de Miguel Yuste, 40 así como de los ingresos percibidos por Murias Parque Melilla, S.L., Leroy Merlin España, S.L.U. y Yelmo Films, S.L.U. La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2022 realizada por BNP Paribas Real Estate asciende a 141.266 miles de euros.

El resultado del Grupo a 31 de diciembre de 2022 ha ascendido a 2.386 miles de euros. Durante el ejercicio 2022 el Grupo ha tenido 3 empleados.

A 31 de diciembre de 2022, el capital social del Grupo es de 9.511 miles de euros, con una prima de emisión de 37.578 miles de euros.

##### **Evolución previsible del Grupo**

No se esperan cambios significativos de cara al próximo ejercicio. El Grupo ha mantenido los mismos arrendatarios y continúa en la búsqueda de nuevos activos para el Grupo.

##### **Hechos Posteriores**

A fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no se han producido otros hechos que afecten a la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

##### **Riesgos**

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

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

### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

se encuentran indexados al IPC con lo cual el riesgo de precio se encuentra mitigado.

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. La exposición del Grupo al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente al préstamo recibido a largo plazo con VTB Bank (Europe) SE a tipo de interés variable. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante realizan una revisión de los posibles impactos que potenciales fluctuaciones en los tipos de interés pudieran tener en la cuenta de resultados y para ello han contratado un derivado con esta misma entidad financiera.

La exposición a riesgo de tipo de interés variable a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente (importe nominal):

	2022	2021
Deuda financiera a tipo variable (*)	47.460	63.494
<b>Total</b>	<b>47.460</b>	<b>63.494</b>

(\*) 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.

#### 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 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.

#### 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 2022 un fondo de maniobra negativo, con un importe de 324 miles de euros (18.821 miles de euros positivos en 2021), así como contratos de arrendamiento vigentes que implican unas rentas netas anuales de 5.013 miles de euros, siendo el riesgo de liquidez no relevante.

En base al presupuesto para el ejercicio 2022 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
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del período</b>	<b>2.001</b>
Cobro por arrendamiento	5.013
Pago por intereses del préstamo	(2.957)
Pago por amortización del préstamo	(1.033)
Pago a proveedores y acreedores	(1.333)
Reparto dividendos	(900)
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del período</b>	<b>790</b>



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

### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

---

#### d) Otros riesgos

##### (i) Riesgo de operaciones

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores y la Dirección del Grupo no prevén una bajada significativa en la valoración de la cartera. En cuanto a los ingresos por los contratos de arrendamiento con los diferentes arrendatarios, el Grupo ha mantenido los contratos de arrendamiento con los inquilinos garantizando así los ingresos para este ejercicio y siguientes. Estos inquilinos representan más del 75% de los ingresos de la cartera.

##### (ii) Riesgo de liquidez

Los Administradores y la Dirección del Grupo, realizan un análisis de la situación actual y a futuro para garantizar la liquidez del Grupo. Las diferentes negociaciones que el Grupo ha realizado con sus clientes permiten tener un flujo de ingresos estable y que es suficiente para cubrir las obligaciones a corto plazo.

La Dirección del Grupo ha conseguido acuerdos que les permite tener una posición más favorable en cuanto al pago de vencimientos de deuda. El 94% de la amortización de la deuda se deberá realizar en el ejercicio 2024, garantizando así un servicio de la deuda moderado respecto a los ingresos para los próximos ejercicios.

Los Administradores y la Dirección del Grupo está realizando esfuerzos significativos en el control de los gastos, consiguiendo garantizar la liquidez en los ejercicios futuros.

##### (iii) Riesgo de valoración

La Dirección de la Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente. Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos.

Los Administradores de la Sociedad han llevado a cabo análisis de sensibilidad sobre las valoraciones, considerando escenarios adicionales que tengan en cuenta esta incertidumbre material, con el objetivo de confirmar que posibles variaciones en el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, no tendrían impactos significativos en el balance y cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

#### **Actividades tecnológicas**

El Grupo no ha desarrollado durante el ejercicio 2022 ni 2021 actividades de investigación y desarrollo.

#### **Política de dividendos**

Ver información sobre dividendos contenida en la nota 4.13. y Nota 10 de las Cuentas Anuales Consolidadas.

#### **Evolución bursátil**

Los parámetros bursátiles durante el ejercicio 2022 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2022 (€/acción): 8,60
- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2021 (€/acción): 8,65
- ✓ Cotización máxima del periodo: 8,65
- ✓ Cotización mínima del periodo: 8,60
- ✓ Volumen negociado (títulos): 0 acciones

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

### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

#### 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 2022. 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 2022 ni 2021.

#### Acciones propias

A cierre del ejercicio 2022, la sociedad ostenta 57.386 acciones en autocartera (57.386 acciones a cierre del ejercicio 2021), 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

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

	2022	2021
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	33	48
Ratio de operaciones pagadas	32	49
Ratio de operaciones pendientes de pago	40	35
	<b>Importe (miles de euros)</b>	
Total pagos realizados	2.450	2.492
Total pagos pendientes	165	306

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

<b>Número (unidades)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	300
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	79,52%
<b>Volumen (miles de euros)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.339
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	77,61%

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos

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

### **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022**

---

realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

La Dirección del Grupo está trabajando en disminuir este ratio.

3



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


### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

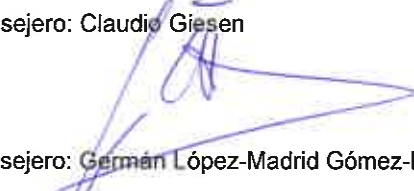
---


El Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. en fecha 18 de abril de 2023, 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 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito (52 páginas de papel normal).


#### FIRMANTES

#### FIRMA

  
Consejero: Claudio Giesen

  
Consejero: Germán López-Madrid Gómez-Rodulfo

  
Consejero: Alfonso Mato García-Ansorena

  
Consejero: Javier Prado Earle



## **Azaria Rental SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022  
Informe de gestión



## 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 2022, 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 2022, 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 2022 el valor neto contable de las inversiones en patrimonio de empresas del grupo y asociadas registradas en el activo no corriente asciende a 48.229.580 euros.

Las inversiones se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es 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 futuros derivados de la inversión, tal y como se dispone en la nota 4.1 de la memoria adjunta.

Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas han sido explicadas de forma detallada en la nota 6 de la memoria adjunta.

Consideramos la valoración de las inversiones en patrimonio de empresas del grupo como uno de los aspectos más relevantes 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.

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

Hemos obtenido los estados financieros 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 un experto independiente, 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.

**Riesgo de liquidez a medio plazo**

Tal y como indican los administradores en la nota 10.1 de las cuentas anuales adjuntas, con fecha 4 de septiembre de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo con VTB Bank (Europe) SE. Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha procedido a amortizar un total de 16.034.803 euros de capital, siendo la deuda total a 31 de diciembre de 2022 de 47.458.883 euros, cuyo vencimiento es el 16 de julio de 2024.

Hemos llevado a cabo nuestro entendimiento del proceso de tesorería y financiación de la Sociedad y de los controles que tiene implementados.

Hemos comprobado los datos más relevantes sobre la deuda financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, en especial, en lo relativo a las fechas de vencimiento y la amortización realizada durante el ejercicio 2022, contrastando con la documentación soporte correspondiente.

<b>Aspectos más relevantes de la auditoría</b>	<b>Modo en el que se han tratado en la auditoría</b>
<p>Los administradores de la Sociedad consideran que los flujos futuros de la Sociedad permitirán cubrir con las necesidades operativas en el curso normal de su actividad.</p> <p>Identificamos el riesgo de liquidez a medio plazo como un aspecto más relevante de nuestra auditoría ya que las conclusiones alcanzadas por los administradores de la Sociedad están asentadas en la refinanciación de la deuda financiera antes del vencimiento el 16 de julio de 2024. Dichas conclusiones requieren estimaciones sobre la evolución del negocio de la Sociedad y sobre la evolución del contexto económico financiero, siendo un área relevante de cara al análisis del riesgo de liquidez.</p>	<p>Hemos obtenido las últimas proyecciones mensualizadas de resultados y liquidez del 2023, preparadas por la dirección de la Sociedad, evaluando la razonabilidad de dicha información en base a nuestra comprensión de sus actividades y las explicaciones y datos aportados. Asimismo, hemos realizado nuestro propio análisis de sensibilidad para evaluar otros escenarios posibles y hemos comprobado la congruencia con las estimaciones de la dirección de la Sociedad.</p> <p>Hemos analizado y considerado los hechos acontecidos con posterioridad al cierre del ejercicio que afectan a la situación de liquidez y solvencia de la Sociedad en 2023.</p> <p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.</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>

---

#### Otra información: Informe de gestión

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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, así como 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 2022 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.

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.





Azaria Rental SOCIMI, S.A.

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

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

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

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

26 de abril de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/11261

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022  
e Informe de Gestión del ejercicio 2022

8

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.****BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en Euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>77.821.166</b>	<b>93.601.843</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo a largo plazo</b>		<b>76.385.863</b>	<b>93.508.911</b>
Instrumentos de patrimonio	6,15	48.229.580	48.229.580
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	6,15	28.156.283	45.279.331
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>1.425.325</b>	<b>92.932</b>
Derivados	7	1.425.325	92.932
<b>Activos por impuesto diferido</b>		<b>9.978</b>	<b>-</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.293.817</b>	<b>881.696</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>302.259</b>	<b>582.977</b>
Clientes, empresas del Grupo	6,15	3.234	320.706
Anticipo a proveedores	6	146.076	90.131
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	93.310	147.556
Deudores comerciales	6	59.639	24.584
<b>Inversiones en empresas de grupo y asociadas</b>		<b>74.459</b>	<b>82.962</b>
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	6,15	74.459	82.962
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>42.887</b>	<b>42.971</b>
Otros activos financieros	6,15	42.887	42.971
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>27.043</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	8	<b>1.847.169</b>	<b>172.786</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>80.114.983</b>	<b>94.483.539</b>

Las Notas 1 a 19 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en Euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>32.489.981</b>	<b>31.703.862</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>9</b>	<b>31.463.318</b>	<b>31.703.862</b>
Capital		9.510.604	9.510.604
Prima de emisión		28.512.145	28.512.145
Reserva legal		837.414	652.989
Reserva voluntaria		113.814	115.090
Reserva libre		(7.792.402)	(7.792.402)
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(338.914)	(338.914)
Resultado del ejercicio		620.559	1.844.252
Dividendo a cuenta		98	(799.902)
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>6</b>	<b>1.026.663</b>	<b>-</b>
Operaciones de cobertura		1.026.663	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>45.909.914</b>	<b>60.839.787</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>45.557.716</b>	<b>60.839.787</b>
Deudas con entidades de crédito		45.557.716	60.839.787
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>11</b>	<b>352.198</b>	<b>-</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.715.088</b>	<b>1.939.890</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>10</b>	<b>1.592.545</b>	<b>1.342.767</b>
Otros pasivos financieros		559.954	10.150
Deudas con entidades de crédito		1.032.591	1.332.617
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>15</b>	<b>35.551</b>	<b>308.987</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>86.992</b>	<b>288.136</b>
Proveedores	<b>10</b>	61.818	89.445
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>11</b>	25.174	198.691
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>80.114.983</b>	<b>94.483.539</b>

Las Notas 1 a 19 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)**

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>3.236.399</b>	<b>3.990.459</b>
Ingresos por dividendos	12.1	2.495.686	3.264.078
Ingresos por prestación de servicios	12.1	740.713	726.381
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>12.2</b>	<b>(1.099.846)</b>	<b>(912.749)</b>
Servicios exteriores		(1.098.644)	(900.111)
Tributos		(1.202)	(12.638)
<b>Gastos de personal</b>	<b>12.3</b>	<b>(289.812)</b>	<b>(204.850)</b>
Sueldos y salarios		(248.002)	(176.590)
Seguridad social a cargo de la empresa		(41.810)	(27.453)
Otros gastos sociales		-	(807)
<b>Otros resultados</b>		<b>(1.000)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.845.741</b>	<b>2.872.860</b>
Ingresos financieros	13,15	1.102.680	1.388.076
Gastos financieros	13	(2.327.862)	(2.504.441)
Variaciones de valor razonable de instrumentos financieros	13	-	87.757
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.225.182)</b>	<b>(1.028.608)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>620.559</b>	<b>1.844.252</b>
Impuestos sobre beneficios	11	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>620.559</b>	<b>1.844.252</b>

Las Notas 1 a 19 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

3



AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en Euros)**

	2022	2021
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>620.559</b>	<b>1.844.252</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>620.559</b>	<b>1.844.252</b>

Las Notas 1 a 19 de la memoria son parte integrante de estas cuentas.

8

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresado en Euros)**

	Capital escriturado (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Reserva legal (Nota 9)	Reservas voluntarias/ libres (Nota 9)	Acciones propias (Nota 9)	Dividendo a cuenta (Nota 9)	Resultado del ejercicio (Nota 9)	Ajustes por cambios de valor (Nota 7)	Total Patrimonio neto
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2021</b>	9.510.604	28.512.145	403.746	(7.792.402)	(328.822)	(1.300.016)	1.998.096	-	31.003.351
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	1.844.252	-	1.844.252
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(10.092)	-	-	-	(10.092)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(799.902)	-	-	(799.902)
Distribución del resultado 2020	-	-	199.810	115.090	-	1.300.016	(1.998.096)	-	(383.180)
Otros	-	-	49.433	-	-	-	-	-	49.433
<b>SALDO, FINAL AÑO 2021</b>	9.510.604	28.512.145	652.989	(7.677.312)	(338.914)	(799.902)	1.844.252	-	31.703.862
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2022</b>	9.510.604	28.512.145	652.989	(7.677.312)	(338.914)	(799.902)	1.844.252	-	31.703.862
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	620.559	-	620.559
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado 2021	-	-	184.425	-	-	800.000	(1.844.252)	-	859.827
Otros	-	-	-	(1.276)	-	-	-	1.026.663	1.025.387
<b>SALDO, FINAL AÑO 2022</b>	9.510.604	28.512.145	837.414	(7.678.588)	(338.914)	98	620.559	1.026.663	32.489.981

Las Notas 1 a 19 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en Euros)**

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		<b>449.624</b>	<b>298.592</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	620.559	1.844.252
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>1.233.353</b>	<b>1.078.041</b>
Ingresos financieros	6,13	(1.102.680)	(1.388.076)
Gastos financieros	10,13	2.327.862	2.504.441
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	10	-	(87.757)
Otros ajustes al resultado		8.171	49.433
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>329.352</b>	<b>(676.252)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	6	280.718	(152.425)
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	(201.144)	142.339
Otros pasivos corrientes	10	249.778	(666.166)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.733.640)</b>	<b>(1.947.449)</b>
Pagos de intereses	10	(1.733.640)	(1.947.449)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>18.234.315</b>	<b>4.229.780</b>
Cobros por desinversiones	6	18.234.315	4.229.780
Empresas del grupo y asociadas		18.234.315	4.229.780
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(17.009.556)</b>	<b>(4.382.189)</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	10	-	(10.092)
Amortización de instrumentos de patrimonio propio		-	(10.092)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>	10	<b>(16.149.729)</b>	<b>(3.189.016)</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(16.149.729)	(1.414.520)
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	(1.774.496)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros</b>	9	<b>(859.827)</b>	<b>(1.183.081)</b>
Dividendos		(859.827)	(1.183.081)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>1.674.383</b>	<b>146.182</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		172.786	26.604
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.847.169	172.786
Variación neta		1.674.383	146.182

Las Notas 1 a 19 de la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales.

## **AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)**

#### **1. 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-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 35.212, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M-633195 e inscripción nº 1 con domicilio social en la calle Serrano 67 (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 9), 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 9).

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 Cooperatief, 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 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 9).

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

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 de Tres Forcas Capital, S.L.

## **AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (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 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. ostentaba una participación directa del 72,31% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostentaba una participación directa del 23,75% en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 13 de marzo de 2020 se aprobó por parte de la Junta General y Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. una ampliación de capital mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Daily Real Estate, S.L.U. ostentaba de Borna Investments, S.L.U., una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la adquisición del 50% del capital de Borna Investments, S.L.U. por parte de Daily Real Estate, S.L.U. La ampliación de capital se llevó a cabo mediante la emisión de 1.301.764 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 5.466.591 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 4.024.181 euros. De este modo, a partir de este momento, Daily Real Estate, S.L.U. pasó a ostentar una participación directa del 76,10% en el capital de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2020 se incorporó PSP Investments Holding Europe LTD al accionariado de la Sociedad, quien ostenta una participación directa del 6,93% al 31 de diciembre de 2021.

A 31 de diciembre de 2022 y de acuerdo con las operaciones comunicadas, Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 69,17% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 20,50% en el capital social de la Sociedad, siendo el resto perteneciente a accionistas minoritarios y autocartera de la Sociedad.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el día 25 de septiembre de 2018, cotizan en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil) y forman parte del segmento SOCIMIs.

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.

Con fecha 20 de abril de 2022 se realizó 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 2021. Dichas cuentas fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 21 de junio de 2022.

Las cuentas anuales consolidadas de Azaria Rental SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2022 se han formulado de forma conjunta a estas cuentas anuales individuales con fecha 18 de abril de 2023, y serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. Se espera que estas cuentas sean aprobadas sin ninguna modificación.



## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

#### 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.
- 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 2022 la Sociedad no cumple con las exigencias de la Ley de SOCIMI que permite la aplicación del Régimen fiscal de las mismas. Este hecho puntual se debe al ingreso por refacturación de gastos relacionados con las reformas de los activos que poseen las filiales del Grupo. Sin embargo, dado que se trata de un ingreso puntual durante el ejercicio 2022 y que existe un periodo de subsanación de un ejercicio, los Administradores a fecha de formulación estiman que cumplirán para el próximo ejercicio con los requisitos indispensables de esta normativa.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

### a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 18 de abril de 2023 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España



## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

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.

#### 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%. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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 2022, las correspondientes al ejercicio 2021.

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

#### 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.

#### e) Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo que asciende a 578.729 euros (1.058.194 euros negativos en 2021). Los Administradores de la Sociedad consideran que los flujos futuros de la Sociedad permitirán cubrir con las necesidades operativas en el curso normal de su actividad.

### 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022, 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 2021 y aprobado por los Administradores, son los siguientes:

<u>2022</u>	<u>Euros</u>
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2021 (beneficios)	620.559
Aplicación:	
Reserva legal	62.056
Dividendo	558.503
<u>2021</u>	<u>Euros</u>
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2020 (beneficios)	1.844.252
Aplicación:	
Reserva legal	184.425
Dividendo a cuenta	1.659.827

#### 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.

8

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

#### 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

- **Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.**

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni que se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

##### *Valoración inicial*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

##### *Valoración posterior*

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Coste amortizado.**

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerara que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### *Valoración posterior*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

#### *Deterioro del valor*

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.**

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

#### *Valoración posterior*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

#### *Deterioro del valor*

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

- **Coste.**

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.



## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

#### *Valoración inicial*

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

#### *Valoración posterior*

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### *Deterioro del valor*

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es 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 futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra



## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 4.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

#### 4.3. Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

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

#### 4.4. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos financieros a coste amortizado**

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

#### *Valoración inicial*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

#### *Valoración posterior*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

#### **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. 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.

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.

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de 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.

##### Prestaciones de servicios

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspaasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad - así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo por prestación de servicios de gestión se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato. Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

#### 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", debido a la consideración de Sociedad Holding. 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.

#### **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 expuesta 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.



## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

#### 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 cambio en los tipos de interés se debe principalmente al préstamo recibido a largo plazo con VTB Europe Bank a tipo de interés variable. Adicionalmente, los Administradores realizan una revisión de los posibles impactos que potenciales fluctuaciones en los tipos de interés pudieran tener en la cuenta de resultados y para ello han contratado un derivado con esta misma entidad financiera.

##### 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.

#### 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 presenta fondo de maniobra positivo por importe de 578.729 euros (1.058.194 euros negativo a 31 de diciembre de 2021).

En base al presupuesto para el ejercicio 2022 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.

	<b>Miles de Euros</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del período</b>	<b>2.001</b>
Cobro por arrendamiento	5.013
Pago por intereses del préstamo	(2.957)
Pago por amortización del préstamo	(1.033)
Pago a proveedores y acreedores	(1.333)
Reparto dividendos	(900)
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del período</b>	<b>790</b>

La Sociedad ha recibido dividendos durante el ejercicio 2022 por parte de Bifur Investments, S.L.U. y Tres Forcas Capital, S.L.U. importes de 2.143.916 euros y 351.770 euros respectivamente, cumpliendo así los requisitos exigidos por el régimen. Los Administradores de la Sociedad estiman que la sociedad filial tendrá caja suficiente para distribuir el 80% del resultado que esta genere después de atender las obligaciones mercantiles de forma que se cumplan los requisitos de distribución de dividendos exigidos (Nota 3.2).

#### 5.4. Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo cual marcó el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, continúa el conflicto y las consecuencias reales y la duración del mismo son aun inciertas para

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

la economía mundial.

Tras una evaluación preliminar de la situación a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad considera que dicho conflicto no tiene ni tendrá un impacto directo ni significativo sobre sus operaciones, y por tanto no se prevé ninguna consecuencia a causa del mismo.

#### (i) Riesgo de operaciones

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores y la Dirección de la Sociedad no prevén una bajada significativa en la valoración de la cartera debido a que los ingresos que las sociedades participadas obtienen por los contratos de arrendamiento con los diferentes arrendatarios no han sufrido impactos significativos.

#### (ii) Riesgo de liquidez

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad, realizan un análisis de la situación actual y a futuro para garantizar la liquidez de la Sociedad.

La Dirección de la Sociedad ha conseguido acuerdos que les permite tener una posición más favorable en cuanto al pago de vencimientos de deuda. El 94% de la amortización de la deuda se deberá realizar en el ejercicio 2024, garantizando así un servicio de la deuda moderado respecto a los ingresos para los próximos ejercicios.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad está realizando esfuerzos significativos en el control de los gastos, consiguiendo garantizar la liquidez en los ejercicios futuros.

#### (iii) Riesgo de valoración

La Dirección de la Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente. Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia. Este riesgo está vinculado a las sociedades participadas, que son las propietarias de activos inmobiliarios.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

## 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 8) es el siguiente:

			Euros
2022	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Activos financieros no corrientes</b>			
Activos financieros a coste (Nota 15)	48.229.580	-	48.229.580
Activos financieros a coste amortizado	-	28.156.283	28.156.283
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto	-	1.425.325	1.425.325
<b>Total activos financieros no corrientes</b>	<b>48.229.580</b>	<b>29.581.608</b>	<b>77.811.188</b>



**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)**

**Activos financieros corrientes**

Activos financieros a coste amortizado	-	326.295	<b>326.295</b>
<b>Total activos financieros corrientes</b>	-	<b>326.295</b>	<b>326.295</b>

			Euros
2021	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Activos financieros no corrientes</b>			
Activos financieros a coste (Nota 15)	48.229.580	-	<b>48.229.580</b>
Activos financieros a coste amortizado	-	45.279.331	<b>45.279.331</b>
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	92.932	<b>92.932</b>
<b>Total activos financieros no corrientes</b>	<b>48.229.580</b>	<b>45.372.263</b>	<b>93.601.843</b>

**Activos financieros corrientes**

Activos financieros a coste amortizado	-	561.354	<b>561.354</b>
<b>Total activos financieros corrientes</b>	-	<b>561.354</b>	<b>561.354</b>

Bajo el epígrafe "Instrumentos de patrimonio" la Sociedad registra a 31 de diciembre de 2022 las siguientes participaciones:

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital	
			Directo %	Indirecto %
Bifur Investments, S.LU.	Calle Serrano nº67 - 28006 Madrid	Actividad inmobiliaria	100%	-
Tres Forcas Capital, S.LU.	Calle Ayú Lalchandani nº18 - 520060 Melilla	Actividad inmobiliaria	100%	-
Borna Investments, S.L.U.	Calle Serrano nº67 - 28006 Madrid	Actividad inmobiliaria	100%	-

El movimiento de las participaciones ha sido el siguiente:

<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>48.229.580</b>
Dotaciones	-
Reversiones	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>48.229.580</b>

8

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.****MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)**

Los principales datos de las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

2022	Euros						
	Sociedad	Patrimonio neto				Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
		Capital	Prima de emisión	Reservas	Otras partidas		
Bifur Investments, S.L.U. (*) (**)	5.179.828	-	1.044.937	(485.638)	3.565.622	40.701.449	
Tres Forcas Capital, S.L.U. (*) (**)	2.404.739	1.381.980	585.440	(180.000)	523.845	4.783.957	
Borna Investments, S.L.U. (*) (**)	404.660	1.204.987	18.190	(1.824.199)	173.492	2.744.174	

2021	Euros						
	Sociedad	Patrimonio neto				Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
		Capital	Prima de emisión	Reservas	Otras partidas		
Bifur Investments, S.L.U. (*) (**)	5.179.828	-	1.044.937	(1.985.638)	3.643.916	40.701.449	
Tres Forcas Capital, S.L.U. (*) (**)	2.404.739	1.381.980	585.440	(350.000)	521.770	4.783.957	
Borna Investments, S.L.U. (*) (**)	404.660	1.204.987	22.018	(481.683)	(746.490)	2.744.174	

(\*) Sociedades auditadas por PwC.

(\*\*) El potencial indicio de deterioro se cubre con las plusvalías de las inversiones inmobiliarias.

Bifur Investments S.L.U., acogida al régimen SOCIMI desde el 22 de septiembre de 2016, sociedad de la cual Azaria Rental SOCIMI, S.A. posee una inversión del 100% de las participaciones a 31 de diciembre de 2022 que asciende a 40.701.449 euros.

Tres Forcas Capital S.L.U., acogida al régimen SOCIMI desde el 18 de septiembre de 2019, sociedad de la cual Azaria Rental SOCIMI, S.A. posee una inversión del 100% de participaciones a 31 de diciembre de 2022 que asciende a 4.783.957 euros.

Borna Investments S.L.U., acogida al régimen SOCIMI desde el 12 de marzo de 2020, 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 2022 que asciende a 2.744.174 euros.

Bajo el epígrafe de "Cuentas a cobrar con partes vinculadas a largo plazo" se registra en el largo plazo el saldo de los préstamos concedidos a las sociedades dependientes de la Sociedad. En primer lugar, los préstamos concedidos a Bifur Investments, S.L.U., Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U. derivados de los contratos firmados entre cada una de las partes con Azaria Rental SOCIMI, S.A., los dos primeros con fecha 4 de septiembre de 2019 con el objetivo exclusivo de refinanciar la deuda viva hasta ese momento con distintas entidades bancarias. Los contratos fueron firmados con fecha 4 de septiembre de 2019 en el caso de Bifur Investments, S.L.U. y Tres Forcas Capital, S.L.U. y con fecha 13 de marzo de 2020 en el caso de Borna Investments, S.L.U. Los principales, concedidos por parte de Azaria Rental SOCIMI, S.A. han sido de 4.000.000 a Tres Forcas Capital, S.L.U., 14.933.598 euros a Borna Investments, S.L.U., y 29.163.750 euros a Bifur Investments, S.L.U.

En el caso de los dos primeros préstamos, la fecha de vencimiento es el 30 de junio de 2026, tal y como se ha acordado en la novación del contrato de préstamo firmado el 30 de junio de 2021. Además, en este mismo contrato, se modificó la cláusula donde se acordaba la amortización 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. Es por ello, que a 31 de diciembre de 2022 no se ha reclasificado al corto plazo parte del préstamo. Por su parte, en el caso del préstamo concedido a Borna Investments, S.L.U., la fecha de vencimiento será el 13 de marzo de 2025, y se

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

amortizará al vencimiento. No obstante, el Prestatario podrá adelantar total o parcialmente el pago del préstamo previa comunicación al Prestamista. Dichos préstamos devengarán un tipo de interés diario del EURIBOR a tres meses más un 3,50% anual sobre las cantidades adeudadas.

Bajo el apartado "Derivados" se encuentra registrado el derivado firmado en 2019 con VTB Bank (Europe) SE para cubrir el tipo de interés de la financiación (ver Nota 10). Al 31 de diciembre de 2022 el derivado se encuentra registrado por un valor de 1.425.325 euros (92.932 euros en 2021).

Por otro lado, el epígrafe "Cuentas a cobrar con partes vinculadas" este mismo epígrafe se registran 74.459 euros al 31 de diciembre de 2022 (82.962 euros en 2021) en concepto de saldos pendientes de cobro con sus sociedades dependientes, concretamente de los intereses devengados del derecho de crédito que Azaria ostenta frente a Daily después de haber cedido Bifur este derecho a Azaria.

Bajo el epígrafe "Clientes, empresas de grupo" se registra 3.234 euros al 31 de diciembre de 2022 (320.706 euros en 2021) en concepto de saldos pendientes de cobro con sus sociedades dependientes en concepto de ingresos por comisiones de gestión.

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 2022 no se considera sociedad vinculada debido a la venta de participaciones descrita en la Nota 1. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2022 42.887 euros (42.971 euros en 2021).

#### 6.2. Análisis por vencimientos

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

Euros	2023	2024	2025	Resto	Total
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>					
Cuentas a cobrar con partes vinculadas (Nota 15)	-	-	14.422.077	13.734.206	28.156.283
Anticipo a proveedores	146.076	-	-	-	146.076
Otros activos financieros	42.887	-	-	-	42.887
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto</b>					
Derivados	-	1.425.325	-	-	1.425.325
<b>Total activos financieros</b>	<b>188.963</b>	<b>1.425.325</b>	<b>14.422.077</b>	<b>13.734.206</b>	<b>29.770.571</b>

#### 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Euros	2022		2021	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Derivados de cobertura	1.425.325	-	92.932	-
<b>Total</b>				

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a doce meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a doce meses.

Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Operaciones de cobertura" en el patrimonio neto.

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

#### 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.847.169	172.786
	<b>1.847.169</b>	<b>172.786</b>

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

#### 9. PATRIMONIO NETO

##### 9.1. Patrimonio Neto - Fondos Propios

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

##### a) Capital suscrito

El capital social de la Sociedad está constituido por un total de 9.510.604 acciones nominativas a un valor nominal de 1 euro (9.510.604 acciones en 2021).

Con fecha 13 de marzo de 2020 se aprobó por parte de la Junta General y Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. una ampliación de capital mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Daily Real Estate, S.L.U. ostentaba de Borna Investments, S.L.U., una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la adquisición del 50% del capital de Borna Investments, S.L.U. por parte de Daily Real Estate, S.L.U. La ampliación de capital se lleva a cabo mediante la emisión de 1.301.764 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 5.466.591 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 4.024.181 euros. De este modo, a partir de este momento, Daily Real Estate, S.L.U. pasa a ostentar una participación directa del 76,10% en el capital de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2020 se incorporó PSP Investments Holding Europe LTD al accionariado de la Sociedad, quien ostenta una participación directa del 6,93% al 31 de diciembre de 2022.

A 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con las operaciones comunicadas, Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 69,17% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 20,50% en el capital social de la Sociedad, siendo el resto perteneciente a accionistas minoritarios y autocartera de la Sociedad.

##### 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 2022 la reserva legal está dotada por importe de 837.414 euros, mientras que a 31 de diciembre de 2021 la reserva era de 652.989 euros.

A 31 de diciembre de 2022 la reserva legal no se encuentra dotada en su totalidad.

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

#### Reserva libre

Tal y como hemos comentado previamente en el apartado a), la ampliación de capital se llevó a cabo mediante la amortización por la Sociedad de 2.066.950 acciones de un euro de valor nominal. Previo a esto, la Sociedad había adquirido acciones a los accionistas minoritarios por un importe total de 9.946.462 euros, de manera que pudiese 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.

#### c) Prima de emisión

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2022 asciende a 28.512.145 euros (28.512.145 euros en 2021).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

#### d) Acciones propias

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

	2022		2021	
	Número acciones propias	Miles de euros	Número acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	56.181	339	55.021	329
Aumento/compras	-	-	1.160	10
Disminuciones/ventas	-	-	-	-
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>56.181</b>	<b>339</b>	<b>56.181</b>	<b>339</b>

Una vez adquiridas las acciones, se acuerda por unanimidad que parte de las acciones sean puestas a disposición del Proveedor de Liquidez, siendo este Banco Sabadell, para hacer frente a los requisitos de difusión exigidos por el BME Growth (anteriormente 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 de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 por importe de 338.914 euros (338.914 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Dichas acciones propias representan un 1,06% del capital social de la Sociedad y totalizan 56.181 acciones con un valor nominativo global de 338.914 euros (338.914 euros en 2021).

La Sociedad 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 no debe exceder del 10% del capital social.

#### e) Resultado del ejercicio

La Sociedad ha tenido unos beneficios durante el ejercicio 2022 de 620.559 euros (beneficios de 1.844.252 euros en 2021). La distribución del mismo ha sido detallada en la Nota 3.

#### f) Distribución de dividendos

Con fecha 12 de enero de 2023, el Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. acuerda por unanimidad la distribución de un dividendo por importe de 558.503 euros que se distribuyen en concepto de dividendo del ejercicio 2022 y el cual ha sido liquidado el 20 de enero de 2023.

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.

Los estados contables provisionales formulados de acuerdo con los requisitos legales y que ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los mencionados dividendos se exponen a continuación:

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)**

	Euros
	<u>12 de enero de 2023</u>
Beneficio bruto estimado para 2022 y 2023	1.227.891
Estimación del impuesto sobre sociedades a pagar	-
Beneficios netos disponibles	1.227.891
Reservas legales a dotar sobre los beneficios netos	122.789
Cantidad distribuida anteriormente	-
Cantidad máxima de posible distribución	1.105.102
Cantidad que se propuso y distribuyó	<u>900.000</u>

**10. PASIVOS FINANCIEROS Y OTRAS CUENTAS A PAGAR**

**10.1 Análisis por categorías**

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Euros				
2022	Deudas con entidades de crédito	Deuda con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	Otros pasivos financieros	Proveedores y otros	Total
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>					
Pasivos financieros a coste amortizado	45.557.716	-	-	-	45.557.716
<b>Total Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>45.557.716</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45.557.716</b>

<b>Pasivos financieros corrientes</b>					
Pasivos financieros a coste amortizado	1.032.591	35.551	559.954	61.818	1.689.914
<b>Total Pasivos financieros corrientes</b>	<b>1.032.591</b>	<b>35.551</b>	<b>559.954</b>	<b>61.818</b>	<b>1.689.914</b>

	Euros				
2021	Deudas con entidades de crédito	Deuda con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	Proveedores y otros	Total	
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>					
Pasivos financieros a coste amortizado	60.839.787	-	-	60.839.787	
<b>Total Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>60.839.787</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60.839.787</b>	
<b>Pasivos financieros corrientes</b>					
Pasivos financieros a coste amortizado	1.332.617	308.987	99.595	1.741.199	
<b>Total Pasivos financieros corrientes</b>	<b>1.332.617</b>	<b>308.987</b>	<b>99.595</b>	<b>1.741.199</b>	



## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

#### a) Préstamos con entidades de crédito

Bajo los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" se registran los siguientes importes, en concepto de deuda financiera, 45.557.716 euros y 1.032.591 euros a 31 de diciembre de 2022 (60.839.787 euros y 1.332.617 euros a 31 de diciembre de 2021) 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 importe máximo 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.

La Sociedad ha dispuesto de un total de 66.629.550 euros desde la firma del contrato, de los cuales se han amortizado con fecha 8 de febrero de 2022, anticipadamente 15.000.000 euros, ascendiendo a un total amortizado durante el ejercicio 2022 de 16.034.803 euros (2.005.521 euros en el ejercicio 2021), y se ha reclasificado a corto plazo el 2% de la deuda viva, lo cual asciende a un total de 1.032.591 euros (1.332.592 euros en 2021). Los gastos de formalización asociados y los cuales fueron capitalizados como menor deuda ascienden a 868.576 euros, de los cuales se han amortizado 557.731 euros durante el ejercicio 2022 (506.534 euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021), llevando el impacto contra el epígrafe de "Gastos financieros" (véase Nota 13).

De este modo, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene registrado una deuda total de 47.458.883 euros (63.493.686 euros a 31 de diciembre de 2021), con unos gastos de formalización pendientes de ser devengados a lo largo de la vida del contrato que ascienden a 868.576 miles de euros (1.321.306 euros a 31 de diciembre de 2021).

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.

#### Ratios financieros

Este contrato está sujeto al cumplimiento de ciertos ratios financieros habituales en el sector en el que opera el Grupo. Los principales ratios que se desglosan en el contrato son los siguientes:

El Ratio de Cobertura del Servicio de la deuda es el ratio de la renta neta frente al servicio de la deuda en un determinado periodo. El servicio de la deuda incluye amortizaciones, intereses y cualquier otro honorario pagado al prestamista en un determinado periodo. Dicho ratio deberá tener un valor como máximo del 150% para el cumplimiento del mismo.

El ratio de deuda sobre el valor total del activo o "LTV", ratio que mide el porcentaje de deuda sobre el valor de mercado del inmueble, es decir, el valor de las inversiones inmobiliarias de Bifur Investments, S.L.U., Borna Investments, S.L.U. y Tres Forcas Capital, S.L.U. conforme a las últimas valoraciones RICS realizadas en cada pago de interés. Dicho ratio deberá 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".

A 31 de diciembre de 2022 todos los ratios se consideran cumplidos, adicionalmente la Sociedad espera que durante el ejercicio 2023 dichos ratios sean igualmente cumplidos.

#### Garantías

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

#### b) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

En el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" la Sociedad registra los saldos que tiene con acreedores varios, los cuales ascienden a 61.823 euros a 31 de diciembre de 2022 (89.445 euros a 31 de diciembre de 2021).

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

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 de balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2022	2021
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	14	36
Ratio de operaciones pagadas	13	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	36	43
	<b>Importe (euros)</b>	
Total pagos realizados	1.168.031	1.035.066
Total pagos pendientes	61.041	72.051

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

<b>Número (unidades)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	128
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	81,53%
<b>Volumen (miles de euros)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	973
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	83,29%

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

#### 10.2 Análisis por vencimientos

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

Euros	2023	2024	2025	2026	2027	Total
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>						
Deuda con entidades de crédito	1.032.591	45.909.915	-	-	-	46.942.506
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	35.551	-	-	-	-	35.551
Otros pasivos financieros	559.679	-	-	-	-	559.679
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	86.991	-	-	-	-	86.991
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>1.714.812</b>	<b>45.909.915</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47.624.727</b>

#### 11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 (en euros) es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>	<b>93.309</b>	<b>147.556</b>
H.P. deudora por retenciones	3.187	792
H.P. deudora por IVA	90.122	146.764
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>9.978</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>103.287</b>	<b>147.556</b>
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>	<b>(25.174)</b>	<b>(198.691)</b>
H.P. acreedora por retenciones	(17.568)	(190.625)
H.P. acreedora por seguridad social	(7.606)	(8.066)
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>(352.198)</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>(377.372)</b>	<b>(198.691)</b>

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

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

##### 11.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad entra a formar parte del régimen fiscal especial SOCIMI, el 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 CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (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 (en euros) sería como se indica a continuación:

	<b>2022</b>			
	<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>Ingresos y gastos imputados al Patrimonio Neto</b>	
	<b>620.559</b>	<b>-</b>		
	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>				
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>620.559</b>	<b>-</b>		

	<b>2021</b>			
	<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>Ingresos y gastos imputados al Patrimonio Neto</b>	
	<b>1.844.252</b>	<b>-</b>		
	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>				
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>1.844.252</b>	<b>-</b>		

**12. INGRESOS Y GASTOS**

**12.1. Importe neto de la cifra de negocios**

	<b>Euros</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingresos por dividendos	2.495.686	3.264.078
Ingresos por prestación de servicios	740.713	726.381
<b>Total</b>	<b>3.236.399</b>	<b>3.990.459</b>

Bajo el epígrafe "Ingresos por dividendos" la Sociedad registra 2.495.686 euros (3.264.078 euros en 2021) en concepto de dividendos recibidos durante el ejercicio por parte de las sociedades Bifur Investments S.L.U. y Tres Forcas Capital, S.L.U., que recibe la Sociedad al 100% correspondiente a su participación tal y como hemos comentado en la Nota 1. El detalle de los dividendos recibidos es el siguiente:

8

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

#### Bifur Investments, S.L.U.

Concepto	Fecha distribución	Importe
Dividendo a cuenta ejercicio 2021	30/06/2022	1.643.916
Dividendo a cuenta ejercicio 2022	13/12/2022	500.000
<b>Total</b>		<b>2.143.916</b>

#### Tres Forcas Capital, S.L.U.

Concepto	Fecha distribución	Importe
Dividendo a cuenta ejercicio 2021	30/06/2022	171.770
Dividendo a cuenta ejercicio 2022	14/12/2022	180.000
<b>Total</b>		<b>351.770</b>

Por otro lado, bajo el epígrafe "Ingresos por prestación de servicios" la Sociedad registra principalmente 528.950 euros al 31 de diciembre de 2022 (396.979 euros en 2021) en virtud de los contratos de gestión firmados en el primer trimestre de 2020, por medio de los cuales se acuerda que Azaria Rental SOCIMI, S.A. percibirá de cada una de sus filiales unos honorarios anuales calculados en base al valor de mercado de sus activos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha devengado ingresos por este concepto por importe de 322.229 euros en el caso de Bifur Investments, S.L.U., 104.548 euros en el caso de Tres Forcas Capital, S.L.U. y 102.173 euros en el caso de Borna Investments, S.L.U.

#### 12.2. Otros gastos de explotación

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

	2022	2021
Servicios profesionales independientes	787.117	743.785
Primas de seguro	34.409	8.931
Servicios bancarios	26.281	15.651
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	31.500	6.200
Otros gastos	219.336	125.544
Tributos	1.204	12.638
<b>Total</b>	<b>1.099.847</b>	<b>912.749</b>

Bajo el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se registran 484.408 euros en concepto de servicios de gestión facturados por parte de Drago Capital, S.L. (374.310 en 2021), en virtud de servicios de asesoramiento en el contrato suscrito entre las partes descrito en la Nota 15. Por último, se registran gastos devengados por Ernst & Young Abogados, S.L.P., Renta 4 Corporate, S.A., BNP Real Estate Spain, S.A.U, en relación con diferentes asesoramientos legales y de valoración.

#### 12.3 Gastos de personal

La composición del epígrafe de gastos de personal de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	248.002	176.590
Cargas sociales	41.810	28.260
<b>Total</b>	<b>289.812</b>	<b>204.850</b>

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.****MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)**

El número medio de empleados a cierre a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	-	1
Jefes y técnicos	1	1	1
Administrativos y comerciales	-	-	-
	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

El número de empleados a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1
Jefes y técnicos	-	1	1
Administrativos y comerciales	-	-	-
	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 no existen personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad igual o superior al 33%.

**13. RESULTADO FINANCIERO**

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022 Euros	2021 Euros
<b>Ingresos financieros</b>		
Por créditos a entidades vinculadas (Nota 15)	1.102.680	1.384.454
Por cuentas corrientes con terceros	-	3.006
Por ajuste de valor en instrumentos financieros	-	87.757
Ingresos excepcionales	-	616
<b>Total</b>	<b>1.102.680</b>	<b>1.475.833</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas con terceros (Nota 10)	(2.327.741)	(2.441.489)
Por cuentas corrientes con entidades vinculadas (Nota 15)	(121)	(102)
Por cuentas corrientes con entidades vinculadas (Nota 15)	-	(62.850)
<b>Total</b>	<b>(2.327.862)</b>	<b>(2.504.441)</b>
<b>Total resultado financiero</b>	<b>(1.225.182)</b>	<b>(1.028.608)</b>

Bajo el epígrafe de "Ingresos financieros" se registran principalmente 1.102.680 euros a 31 de diciembre de 2022 euros (1.384.454 euros en 2021) derivados de los contratos de crédito firmados con las sociedades dependientes descritos en la Nota 6. De esta manera, los ingresos devengados entre Azaria Rental SOCIMI, S.A. con Bifur Investments, S.L.U., Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U., ascienden, respectivamente, a 306.515 euros (811.328 euros en 2021), 144.004 euros (113.261 euros en 2021) y 577.702 euros (459.865 euros en 2021).



## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

Por otro lado, derivado del contrato de financiación descrito en la Nota 8, a 31 de diciembre de 2022 se han devengado 1.733.640 euros de intereses (1.934.955 euros en 2021), así como 557.731 euros del efecto del coste amortizado (506.534 euros en 2021).

#### 14. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS Y ADMINISTRADORES

##### 14.1. Retribución a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2022, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han devengado una retribución de 88.660 euros (31.564 euros en el ejercicio 2021), 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. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante dichos ejercicios.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante ha pagado una prima por importe de 34.409 euros en relación al seguro de responsabilidad civil que tiene suscrito con AIG y Zurich. 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Las funciones de alta dirección se encuentran realizadas por la sociedad Drago Capital, S.L. dentro de sus honorarios de gestión.

##### 14.2. 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.

#### 15. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2022 y 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

2022	Intereses de créditos	Intereses de deuda	Intereses cuentas corrientes	Dividendos recibidos	Ingresos de gestión	Gastos de gestión
Bifur Investments, S.L.U.	380.974	-	-	2.143.916	322.229	-
Tres Forcas, S.L.U.	144.004	-	-	351.770	104.548	-
Borna Investments, S.L.U.	577.702	-	-	-	102.173	-
Drago Capital, S.L.	-	-	-	-	-	(484.408)
Daily Real Estate, S.L.	-	-	-	-	-	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	-	-	(121)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.102.680</b>	<b>-</b>	<b>(121)</b>	<b>2.495.686</b>	<b>528.950</b>	<b>(484.408)</b>

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)**

2021	Intereses de créditos	Intereses de deuda	Intereses cuentas corrientes	Dividendos recibidos	Ingresos de gestión	Gastos de gestión
Bifur Investments, S.L.U.	811.328	-	-	2.752.380	242.322	-
Tres Forcas, S.L.U.	113.261	-	-	511.698	78.019	-
Borna Investments, S.L.U.	459.865	-	-	-	76.637	-
Drago Capital, S.L.	-	-	-	-	-	(374.311)
Daily Real Estate, S.L.	-	(62.850)	-	-	-	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	-	-	(102)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.384.454</b>	<b>(62.850)</b>	<b>(102)</b>	<b>3.264.078</b>	<b>396.978</b>	<b>(374.311)</b>

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

2022	Créditos	Cuentas corrientes	Préstamos	Participaciones	Clientes
<b>Corto plazo</b>					
Bifur Investments, S.L.U.	-	-	-	-	-
Tres Forcas, S.L.U.	-	-	-	-	-
Borna Investments, S.L.U.	-	-	-	-	-
Daily Real Estate, S.L.	74.459	-	-	-	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	-	-	-	-	3.234
<b>Total</b>	<b>74.459</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.234</b>
<b>Largo plazo</b>					
Bifur Investments, S.L.U.	6.033.068	-	-	40.701.449	-
Tres Forcas, S.L.U.	3.586.517	-	-	4.783.957	-
Borna Investments, S.L.U.	14.422.079	-	-	2.744.174	-
Daily Real Estate, S.L.	4.114.619	-	-	-	-
Drago Capital, S.L.	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>28.156.283</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.229.580</b>	<b>-</b>
<b>2021</b>					
<b>Corto plazo</b>					
Bifur Investments, S.L.U.	-	-	-	-	86.691
Tres Forcas, S.L.U.	-	-	-	-	197.110
Borna Investments, S.L.U.	-	-	-	-	39.665
Daily Real Estate, S.L.	-	-	-	-	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	-	(7.438)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(7.438)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>323.466</b>

8

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

#### Largo plazo

Bifur Investments, S.L.U.	25.519.142	-	-	40.701.449	-
Tres Forcas, S.L.U.	3.890.677	-	-	4.783.957	-
Borna Investments, S.L.U.	15.692.357	-	-	2.744.174	-
Daily Real Estate, S.L.	177.154	-	-	-	-
Drago Capital, S.L.	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>45.279.330</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.229.580</b>	<b>-</b>

#### 16. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por la empresa auditora, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. son los siguientes:

	2022	2021
	<u>PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.</u>	
Servicios de auditoría	19.506	17.765
Otros servicios distintos de auditoría (*)	-	-
<b>Total servicios prestados</b>	<b>19.506</b>	<b>17.765</b>

(\*) No se han prestado servicios fiscales ni otros servicios exigidos al auditor de cuentas por otra normativa durante el ejercicio ni otros servicios, así como tampoco se han prestado servicios por la red del auditor.

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2022 y 2021, con independencia del momento de su facturación.

#### 17. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

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 2022 ni 2021.

#### 18. 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:

- 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.

No es de aplicación.

- 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.

La totalidad de las reservas de la Sociedad han sido generadas en ejercicios en los cuales ya estaba aplicado el régimen.

- 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 10).

## AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

Importes en euros	Fecha de pago	Procedentes de rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del 2022	Enero 2023	558.503

- 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 12 de enero de 2023 el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 559 miles de euros. Ver Nota 9.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles por parte de las sociedades participadas 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	Tipo de activo	Ubicación	Fecha de adquisición
Bifur Investments, S.L.U.	Oficinas	Calle Miguel Yuste, 40 (Madrid)	10 de diciembre de 2015
Tres Forcas Capital, S.L.U.	Locales comercio	Cuartel de Valenzuela (Melilla)	7 de marzo de 2005
Borna Investments, S.L.U.	Salas multicines	Plaza del Comercio, 11	9 de mayo de 2016

Azaria Rental SOCIMI, S.A. adquirió el control de la sociedad dependiente Bifur Investments, S.L.U. el 11 de enero de 2018; con fecha 4 de septiembre de 2019 el control de la sociedad Tres Forcas Capital, S.L.U., y con fecha 13 de marzo de 2020 el control de Borna Investments, S.L.U., 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.

- 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.

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.

## 19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido otros hechos que afecten a la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

## **AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**

### **Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022**

#### ***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%.

Con fecha 13 de marzo de 2020 se aprobó por parte de la Junta General y Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. una ampliación de capital mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Daily Real Estate, S.L.U. ostentaba de Borna Investments, S.L.U., una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la adquisición del 50% del capital de Borna Investments, S.L.U. por parte de Daily Real Estate, S.L.U. La ampliación de capital se llevó a cabo mediante la emisión de 1.301.764 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 5.466.591 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 1.442.410 euros. De este modo, a partir de este momento, Daily Real Estate, S.L.U. pasó a ostentar una participación directa del 76,10% en el capital de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2020 se incorporó PSP Investments Holding Europe LTD al accionariado de la Sociedad, quien ostentaba una participación directa del 6,93% al 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con las operaciones comunicadas, Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 69,17% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostenta una participación directa del 20,50% en el capital social de la Sociedad, siendo el resto perteneciente a accionistas minoritarios y autocartera de la Sociedad.

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 25 de septiembre de 2018, se oficializó la admisión a negociación en 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.



## **AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**

### **Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022**

En relación a los estados financieros a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presenta una cuenta de resultados que asciende a 620.560 euros (1.844.252 euros en el ejercicio 2021).

En el activo queda reflejada la participación societaria al 100% de las Sociedades Bifur Investments, S.L., Tres Forcas Capital, S.L. y Borna Investments, S.L. que ascienden a 40.701.449 euros, 4.783.957 euros y 2.744.174 euros respectivamente, a 31 de diciembre de 2022.

El patrimonio neto recoge el capital social por 9.510.604 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 3.236.400 euros, procedentes principalmente de los ingresos por dividendos de la sociedades participadas Bifur Investments, S.L. y Tres Forcas Capital, S.L.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha tenido 2 empleados.

#### ***Hechos Posteriores***

A fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido otros hechos que afecten a la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

#### **Riesgos**

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.

##### **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.

##### **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 cambio en los tipos de interés se debe principalmente al préstamo recibido a largo plazo con VTB Europe Bank a tipo de interés variable. Adicionalmente, los Administradores realizan una revisión de los posibles impactos que potenciales fluctuaciones en los tipos de interés pudieran tener en la cuenta de resultados y para ello han contratado un derivado con esta misma entidad financiera.

###### *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.

##### **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.



**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**  
**Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022**

El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago. Actualmente, la Sociedad presenta fondo de maniobra positivo por importe de 578.729 euros (1.058.194 euros negativo a 31 de diciembre de 2021).

En base al presupuesto para el ejercicio 2022 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.

	<b>Miles de Euros</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del período</b>	<b>2.001</b>
Cobro por arrendamiento	5.013
Pago por intereses del préstamo	(2.957)
Pago por amortización del préstamo	(1.033)
Pago a proveedores y acreedores	(1.333)
Reparto dividendos	(900)
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del período</b>	<b>790</b>

La Sociedad ha recibido dividendos durante el ejercicio 2022 por parte de Bifur Investments, S.L.U. y Tres Forcas Capital, S.L.U. importes de 2.143.916 euros y 351.770 euros respectivamente, cumpliendo así los requisitos exigidos por el régimen. Los Administradores de la Sociedad estiman que la sociedad filial tendrá caja suficiente para distribuir el 80% del resultado que esta genere después de atender las obligaciones mercantiles de forma que se cumplan los requisitos de distribución de dividendos exigidos (Nota 3.2).

**Otros riesgos**

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo cual marcó el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, continúa el conflicto y las consecuencias reales y la duración del mismo son aun inciertas para la economía mundial.

Tras una evaluación preliminar de la situación a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad considera que dicho conflicto no tiene ni tendrá un impacto directo ni significativo sobre sus operaciones, y por tanto no se prevé ninguna consecuencia a causa del mismo.

*Riesgo de operaciones*

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores y la Dirección de la Sociedad no prevén una bajada significativa en la valoración de la cartera debido a que los ingresos que las sociedades participadas obtienen por los contratos de arrendamiento con los diferentes arrendatarios no han sufrido impactos significativos.

*Riesgo de liquidez*

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad, realizan un análisis de la situación actual y a futuro para garantizar la liquidez de la Sociedad.

La Dirección de la Sociedad ha conseguido acuerdos que les permite tener una posición más favorable en cuanto al pago de vencimientos de deuda. El 94% de la amortización de la deuda se deberá realizar en el ejercicio 2024, garantizando así un servicio de la deuda moderado respecto a los ingresos para los próximos ejercicios.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad está realizando esfuerzos significativos en el control de los gastos, consiguiendo garantizar la liquidez en los ejercicios futuros.

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**  
**Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022**

*Riesgo de valoración*

La Dirección de la Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente. Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia. Este riesgo está vinculado a las sociedades participadas, que son las propietarias de activos inmobiliarios.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

**Actividades tecnológicas**

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2022 ni 2021 actividades de investigación y desarrollo.

**Información sobre el medio ambiente**

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2022. 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 2022 ni 2021.

**Acciones propias**

A cierre del ejercicio 2022, la sociedad ostenta 57.386 acciones en autocartera (57.386 acciones en autocartera en 2021), 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**

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

	2022	2021
	<b>Dias</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	14	36
Ratio de operaciones pagadas	13	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	36	43
	<b>Importe (euros)</b>	
Total pagos realizados	1.168.031	1.035.066
Total pagos pendientes	61.041	72.051

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**  
**Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022**

<u>Número (unidades)</u>	<u>2022</u>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	128
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	81,53%

<u>Volumen (miles de euros)</u>	<u>2022</u>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	973
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	83,29%

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

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**  
**Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022**

El Consejo de Administración de la Sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. en fecha 18 de abril de 2023, 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 y el informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

**FIRMANTES**

**FIRMA**

Consejero: Claudio Giesen

Consejero: Germán López-Madrid Gómez-Rodulfo

Consejero: Alfonso Mato García-Ansorena

Consejero: Javier Prado Earte

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

***AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.***

Abril 2023

## Glosario

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



## 1. INTRODUCCIÓN

Azaria Rental SOCIMI, S.A. (en adelante “**AZARIA**” o la “**Sociedad**”) se constituyó en Madrid el 11 de noviembre de 2016, bajo el nombre de “Ariot Investments, S.L.U.”, con Afiens Legal, S.L.U. 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 Calle Serrano nº 67, 28006 Madrid desde el 21 de mayo de 2020.

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** 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**.

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**.

Con fecha 27 de febrero de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de **AZARIA** 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.U. (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.U. (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.U. (en adelante, "Borna"), sociedad propietaria del local dedicado a los cines (con 14 salas) del centro comercial Plaza Norte II de Madrid e íntegramente alquilado a Yelmo Films S.L.

Cabe destacar que a pesar de que **AZARIA** contrató en 2020 a una persona para la gestión y administración de la sociedad, sigue vigente el contrato de prestación de servicios con la mercantil Drago Capital, S.L.U., (en adelante, "DRAGO"), para la gestión y administración de sus filiales y de los inmuebles propiedad de estas, mencionados anteriormente.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión con cada una de sus filiales, de modo que tanto el empleado como **DRAGO**, pueden prestar los mismos servicios que prestan a la compañía.

Según lo establecido en su contrato con **AZARIA**, le han sido asignadas las siguientes responsabilidades a **DRAGO**:

- Contabilizar, administrar y asesorar en materia fiscal y de gobierno corporativo a **AZARIA**.
- Gestionar los inmuebles 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 de los inmuebles, 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 a los diferentes inmuebles dentro de su perímetro.
- 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 de los inmuebles 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 de los inmuebles, incluyendo toda la documentación de contratos 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.

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
- D. Germán López-Madrid Gómez-Rodulfo

Toda la actividad de gestión de la información financiera y operativa de **AZARIA** está realizada por **DRAGO** junto con el empleado de la Compañía, 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 **AZARIA**.
- Departamento de Asset Management: es el departamento desde el que los “Asset Managers” 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 **AZARIA**.

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 de los inmuebles de su perímetro.

**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 los inmuebles del perímetro de **AZARIA**, realizada por el Asset Manager:
  - o Costes operativos anuales: donde distingue los costes de las diferentes propiedades, datos de repuestos, suministros, impuestos, etc.
  - o Overhead costs: donde realiza una previsión de los costes por servicios subcontratados: servicios legales, auditoría, valoración, Asset Management (honorarios 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 BME Growth, **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, tanto de **DRAGO** como de **AZARIA**, 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.

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:**

Tanto **DRAGO** como **AZARIA** son conscientes 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, tanto **DRAGO** como **AZARIA** contratan 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, si fuera el caso, o por el Consejo de **AZARIA** si fuera una incorporación directa para la compañía, 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 tanto sus empleados como los que tenga **AZARIA** en cada momento 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** o de la Sociedad (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 tanto de **DRAGO** como de **AZARIA** 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 360° 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 en los casos que proceda, 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 cada filial.
- 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 de los activos propiedad de **AZARIA**. Por otro lado, una consultora inmobiliaria especializada realiza el cálculo de la valoración del inmueble o inmuebles que tengan en propiedad cada filial de **AZARIA**, 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 de los inmuebles, 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 de los inmuebles.

#### 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 que traslada a **AZARIA** y sus empleados.

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:

#### a) 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.

#### b) 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 de los inmuebles 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 de los inmuebles.

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 de los inmuebles, 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 de los inmuebles, entre otros.

c) Marco de Poderes

Los poderes de **AZARIA** están otorgados a la compañía **DRAGO**, quién a su vez los tiene otorgados a los directivos de ésta con una restricción por acción (mancomunada) e importe.

Para operaciones y/o acciones relacionadas con la Compañía que no conlleven ninguna cuantía monetaria, se otorgan poderes solidarios. Para operaciones con cuantía inferior a 15.000 euros, los poderes serán mancomunados y para operaciones superiores a dicho importe, se necesitará aprobación expresa del Consejo.

Cabe destacar que, como consecuencia de los servicios de gestión realizados por parte de **DRAGO**, la Sociedad actúa como apoderada de **AZARIA**. 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.

d) Gestión del contrato de arrendamiento

El “Asset Manager” es el encargado de coordinar toda la comercialización de los inmuebles dentro del perímetro de **AZARIA**. Es el que gestiona los acuerdos con los arrendatarios y quien lleva a cabo la contratación de proveedores de servicios relacionados con la gestión de dichos inmuebles.

e) 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.

f) Valoración de activos

**DRAGO** y **AZARIA** cuentan con la colaboración de consultoras inmobiliarias especializadas 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 de los inmuebles, **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.

g) Aprobación de inversiones

Las inversiones se llevan a cabo en relación con mejoras y reformas realizadas en los inmuebles para optimizar sus condiciones. Pueden diferenciarse dos tipos de inversiones: Inversiones dentro de presupuesto o 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”).

#### *h) Aprobación de pagos*

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

##### *1. Gastos comunes de los inmuebles:*

Todos los pagos se realizan en los primeros 5 días de cada mes.

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.

##### *2. 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, que se traslada a los empleados de **AZARIA** también.

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.

i) 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 Responsable de Contabilidad elabora todos los meses un archivo en el que comprueba los movimientos de caja realizando el Cash Flow Statement, que verifica el “Asset Manager”. De este modo, comprueban la información de las cuentas bancarias y analizan 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.

j) 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.
- Otros impuestos locales: en particular aquellos específicos de zonas de España como Melilla en los que se encuentran los inmuebles de TRES FORCAS CAPITAL. El cálculo de dichos impuestos, 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.

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.

*k) Cierre contable y reporting*

De manera trimestral, **DRAGO** envía un reporte con toda la información relativa a cada una de las filiales y sus activos al Consejo de Administración de **AZARIA**. 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.

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 al Consejo.

## 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.

### a) *Reporting de resultados*

El Departamento Financiero de **DRAGO** elabora dos informes, tanto trimestralmente como semestralmente, un informe sobre lo acontecido en las filiales y sus activos durante los últimos tres meses, que es entregado al Consejo, 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:

1. Gestión de los activos en propiedad: en el informe trimestral se explica el estado de ocupación actual de los inmuebles del perímetro de **AZARIA**, así como los objetivos de crecimiento que se esperan conseguir trimestralmente, destacando el interés por mantener la plena ocupación de las oficinas.
2. Análisis del entorno: se detalla un análisis del entorno que afecta a las estrategias llevadas por **AZARIA** en cuanto a los arrendamientos de sus inmuebles.
3. 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.

### b) *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 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:

1. 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.
2. 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.
3. Procedimientos de seguridad periódicos, donde el Responsable de Seguridad debe asegurarse de la correcta adecuación y vigencia de las medidas de seguridad establecidas.
4. Procedimiento de uso y tratamiento de datos de carácter personal a la que tienen acceso incluyendo envíos de información y publicidad

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

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

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